KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ

MADDE 1: SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

Bu Sözleşme, bir tarafta.....(bundan sonra İdare olarak anılacaktır) ile diğer tarafta..... (bundan sonra Yüklenici olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dahilinde akdedilmiştir.

MADDE 2: TARAFLARIN İLETİŞİM BİLGİLERİ

İdarenin
a) Adı:TALAS BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ
b) Adresi:YENIDOGAN MAHALLESI PAZAR CADDESI NO:10 38280 - TALAS / KAYSERİ
c) Telefon numarası:3524370055
d) Faks numarası:3524370040
Yüklenicinin
e) Adı, Soyadı/Ticaret unvanı:
f) T.C. Kimlik No: .....
g) Vergi Kimlik No: .....
h) ç) Yüklenicinin tebligata esas adresi: .....
i) Telefon numarası: .....
j) Bildirime esas elektronik posta adresi: .....

Taraflar yukarıda belirtilen adresleri tebligat adresi olarak kabul ve beyan etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun biçimde yazılı olarak karşı tarafa tebliğ edilmedikçe en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ ilgili tarafa yapılmış sayılır.

MADDE 3: HUKUKİ DAYANAK

Bu sözleşmenin dayanağı; 5393 sayılı belediye kanununun 73'üncü maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'dir. Buna ilişkin olarak sözleşmenin yapılmasına sebep olan ana hukuki dayanak, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında yapılan ihaleler neticesinde; İdare'nin 09/10/2025 tarihinde yapmış olduğu kat karşılığı inşaat yapımı işi için yapılan ihaledir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın ilgili mevzuatları ve sair yasal her türlü mevzuat niteliğine uygun düştüğü ölçüde sözleşmenin tamamlayıcı hükümleri olarak kullanılacaktır.

MADDE 4: İŞİN KONUSU

Bu sözleşme; İDARE'nin 09/10/2025 tarihinde yaptığı ihale neticesinde : Kayseri ili, Talas ilçesi, Harman Mahallesi 4911 ada 1 parselde 8 Blok 304 Adet Daire ve 32 Adet Ticari Bağımsız Bölüm Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi için ihaleyi alan ..... isimli firma ile İDARE arasında adı geçen inşaatın yapım sözleşmesidir. Yapılan bu sözleşmenin konusu; Harman Mahallesinin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı ile ilgili kat karşılığı sözleşme konusunun hayata geçirilmesidir.

Gayrimenkulün Bilgileri:

İli	**: KAYSERİ**
İlçesi	**: TALAS**
Mahallesi	**: HARMAN**
Cinsi	**: KONUT+DÜKKÂN**
Pafta no	**: K35d07a4b**
Ada no	**: 4911**
Parsel no	**: 1**

Asgari İstenenler : Sözleşme ekinde yer alan pay cetveline göre dağıtım olacaktır.

İşin muhammen bedeli: 877.961.384,01 TL (Sekizyüz yetmişyedi milyon dokuzyüz altmışbir bin üçyüz seksendört Türk Lirası bir Kuruş)
(Bu bedel inşaat maliyetinin toplamıdır.)

İşin sözleşme bedeli: .....TL (.....TL, ...Kr.) dir.

İş bu sözleşmenin hükümleri; sözleşme konusu işin devamı müddetinde aşağıda yazılı bulunan 6 (altı) maddelik şartlar sağlandığı zaman yürürlük kazanacak ve kat karşılığı inşaat işi hayata geçecektir. Buna aykırı her fiil, davranış vs. sözleşmenin haklı sebeple feshedilmesi sonucunu doğuracaktır.

1. Sözleşmenin imzalanma tarihini takip eden 10 (on) iş günü içinde YÜKLENİCİ'ye yer teslimi yapılacaktır. Yer tesliminin yapılmasının ardından yüklenici 30 (otuz) gün içerisinde doğabilecek her türlü masraflar ve takip işleri yükleniciye ait olmak üzere yüklenici isim değişikliği ruhsatını alacaktır. Ruhsat işlemlerinin yükleniciden kaynaklanan sebeplerle 30 günden uzun sürmesi durumunda YÜKLENİCİ her geçen gün için 10.000,00 TL (on bin TL) gecikme cezası ödeyecektir.
2. Yasal düzenlemelerden ya da araziden kaynaklanan zorunlu sebeplerle inşaat alanında oluşacak artış ya da eksilmenin ihale oranında paylaşılması,
3. Paylaşıma konu olmayan yer ve alanların tapuda ortak alan olarak gösterilmesi,
4. 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre gerekmesi halinde ifraz, tevhid, bedelsiz terk ve diğer imar işlemlerinin yapılması, taşınmazın inşaata hazır hale getirilmesi, işe ait uygulama projelerinin hazırlanması, bu işler için gerekli her türlü izin ve onayın ilgili kurum ve kuruluşlardan alınması, (İDARE tarafından hazırlanacaktır.)
5. Taşınmazla ilgili İDARE'nin sorumluluğunda olanlar hariç; her türlü masraf, ödeme ve finansmanın sözleşme hükümlerince YÜKLENİCİ FİRMA tarafından karşılanması. (Sözleşmeye ve ekine uygun şekilde ilgililerince karşılanması).
6. İşin sözleşme bedeli olan ..... TL (.....TL, ...Kr.), iş bu sözleşmenin imza altına alındığı tarihten itibaren 15 (on beş) takvim günü içerisinde Talas Belediyesi veznelerine yatırılabileceği gibi Vakıfbank Bankası Talas Şubesi TR 04 0001 5001 5800 7299 8732 89 IBAN numaralı Belediyemiz hesabına dekontta "Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi Sözleşme Bedeli" diye belirtmek şartı ile yatıracaktır.

MADDE 5: SÖZLEŞME, EKLERİ VE KESİN TEMİNAT

YÜKLENİCİ FİRMA, ita amirince onaylanan ihale kararının, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 32'nci ve ihale şartnamesinin 11'inci maddesindeki esaslara göre kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 (on beş) takvim günü içerisinde, geçici teminatı kesin teminata çevirdikten ve kesin teminatın tamamı da İDARE'ye verildikten sonra İDARE (Bünyesindeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü) ile sözleşme imzalamak zorundadır. Bu yükümlülükler yerine getirilmediği takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya hacet kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat gelir kaydedilerek YÜKLENİCİ FİRMA hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.

Sözleşme, ekindeki ihale dokümanı ve diğer belgelerle bir bütündür, İdareyi ve Yükleniciyi bağlar. Ancak, Sözleşme hükümleri ile ihale dokümanını oluşturan belgelerdeki hükümler arasında çelişki veya farklılık olması halinde, ihale dokümanında yer alan hükümler esas alınır.

İhale dokümanını oluşturan belgeler arasındaki öncelik sıralaması aşağıdaki gibidir

1-Yapım İşleri Genel Şartnamesi

2-İdari Şartname,

3-Sözleşme Tasarısı,

4-Uygulama Projesi,

5-Mahal Listesi ve Poz tarifleri,

6-Özel Teknik Şartname,

7-Genel Teknik Şartname,

8-Açıklamalar (varsa),

9-Diğer Ekler.

Varsa, zeyilnameler ait oldukları dokümanın öncelik sırasına sahiptir.

Bu iş için kesin teminat 52.677.683,04 TL (Elliiki milyon altıyüz yetmişyedi bin altıyüz seksenüç Türk Lirası dört Kuruş) dir.

Kesin teminat süresi geçici kabul tarihinden itibaren 1 (bir) yıl sonrasına kadar olacaktır. Mektup verilecekse süresiz olacaktır.

MADDE 6: PROJE HİZMETLERİ VE YAPIM SÜRESİ

Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında iş bu sözleşme ile yapılacak olan konutların tamamlanma süresi; mevcut sözleşmede yazılı olan herhangi bir mücbir sebep çıkmadığı takdirde yer tesliminden itibaren 30 (Otuz) aydır. Yapım İşleri Muayene ve Kabul Yönetmeliği esaslarına göre; yer teslimi ve geçici kabul yapılacaktır.

Her türlü inşaat denetimi İDARE tarafından yapılacaktır. Bu şartlarda anlaşmazlık çıkması ve inşaatın yarım kalması halinde İDARE, yapılan işe karşılık yapılmış olan konuttan YÜKLENİCİ FİRMA'ya dükkân ve daire vermeyecektir.

MADDE 7: PROJE TADİLATINDA USUL

İş bu sözleşmenin karşılıklı olarak imzalanmasından sonra YÜKLENİCİ FİRMA, İDARE'nin yazılı onayını almadan uygulama projelerinde ve detaylarında hiçbir tadilat yapamayacaktır. Uygulama proje ve detaylarında yapılacak tashihat ile YÜKLENİCİ FİRMA'nın proje hakkındaki teklifleri, İDARE'nin yazılı muvafakatının alınması şartıyla geçerli olacaktır.

Projelerdeki vaziyet planı ve mali hakları saklı kalmak kaydıyla, İDARE'nin uygun görerek onay vermesi halinde proje değişikliği yapılabilir.

YÜKLENİCİ FİRMA'nın İDARE'ye ait bağımsız bölümlerde yaptığı imalatların malzeme ve işçilik kalitesi, gerek projelerde gerekse mahal listeleri ve teknik şartnamelerde belirlenen asgari niteliklerin altında olamaz.

İnşaatın devamı sırasında tapuda ferağ verilmiş bağımsız bölümlerden hak sahipleri dışında üçüncü kişilere satışı yapılmış olup da, satın alan kişi tarafından bedeli ödenmek suretiyle değiştirilen malzeme ve imalatlar ile bu bağımsız bölümlere ait olarak gerek projelerde gerekse mahal listeleri ve teknik şartnamelerde belirlenen malzemelerde yapılan cins değişiklikleri bu taahhüdün dışındadır. Bu konuda İDARE'nin bilgilendirilmesi şarttır.

MADDE 8: İŞ PROGRAMI

YÜKLENİCİ FİRMA, yer teslim tarihini takip eden 15 (on beş) takvim günü içinde iş programını İDARE'ye vermekle yükümlüdür. İş programında oluşabilecek muhtemel değişiklikler nedeniyle

hazırlanan yeni program YÜKLENİCİ FİRMA tarafından onaylanarak zamanında İDARE'ye bildirilecektir.

Sözleşmenin 6'ncı maddesinde belirtilen süreler dâhilinde yapılacak her türlü proje işleri ile sözleşmenin 28'inci maddesinde belirlenen (tapu devirlerine esas) inşaat aşamaları bu program çerçevesinde yürütülerek tamamlanacak ve İDARE'ce kontrol edilecektir.

MADDE 9: ŞANTİYE YERİ, KONTROLLÜK TEŞKİLATININ ÇALIŞMA MAHALLİ

İDARE, YÜKLENİCİ FİRMA'ya bir şantiye yeri teminle mükellef değildir. YÜKLENİCİ FİRMA şantiye binasını kendi imkânları ile yapacaktır. Aynı zamanda kontrollük teşkilatının rahat bir şekilde çalışmasının temin edileceği bu yerde kullanılacak her türlü malzemeyi de YÜKLENİCİ FİRMA bila bedel temin edecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA, idarenin işlerinin kontrolünü yapabilmesi için şantiye alanı içerisinde 1 adet 50 m² mutfak ve wc'li konteynır veya prefabrik yapacak, içerisine kontrol elemanı kadar masa, sandalye, klima vb. gibi gerekli malzemeleri yerleştirip 3 adet dizüstü bilgisayar ve 1 adet renkli yazıcıyı koyacak ve ofisin (kırtasiye,temizlik vb.) masraflarını karşılayacaktır. Şantiyeye gelen kontrol yetkililerine iş güvenliği ekipmanlarını temin edecektir.(Baret, iş ayakkabısı vb.).Bütün bu malzemeler iş bitiminde yüklenici firmaya iade edilecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA, şantiye binasını geçici kabulün yapılacağı tarihten 5 (beş) takvim günü içinde önce yıkıp sonra bu yeri İDARE'ye temiz halde ve düzenlenmiş olarak teslim edecektir. Şantiye yeri ile ilgili tüm giderleri YÜKLENİCİ FİRMA karşılayacaktır.

İnşaatın her aşaması 18x24 ebadında genel görünüşü içeren fotoğraf ile açıklayıcı nitelikte fotoğraflarla belgelenerek bu fotoğraflar şantiyedeki çalışma mahallinde bulundurulacak bir albüm içimde muhafaza edilecektir. İnşaatın geçici kabulü onaylanmadan önce bu fotoğraflar İDARE'ye CD ortamında düzenlenmiş olarak teslim edilecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA, yer teslim tarihinden itibaren inşaat sahasında idarenin belirleyeceği yere/yerlere İDARE'ce verilen ölçü ve niteliklere uygun tanıtım tabelası yaptırıp, koyacak ve inşaat süresince muhafaza edecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA, İDARE'nin görevlendirdiği elemanların inşaatı her aşamada denetlemeleri için gerekli kolaylığı gösterecek, kontrol elemanlarının bu kapsamda talebi doğrultusunda şantiye alanına ulaşım desteği verecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA, İDARE'nin görevlendirdiği elemanların inşaatı her aşamada denetlemeleri için gerekli kolaylığı gösterecek, şantiyede rahat çalışmaları için gerekli ortamı sağlayacaktır. İnşa edilecek binanın zemine aplikasyonları, demir teslimi, beton dökülmesi, çatılarının kapatılması aşamalarında yetkililerin gerekli denetimi yapmaları için zamanında İDARE'yi bilgilendirecektir. Bu hususta; Yapım İşleri Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerli olup, kontrol teşkilatı tarafından uygun bulunmayan işçilik ve malzemeler ikinci bir ihtara gerek kalmaksızın YÜKLENİCİ FİRMA tarafından değiştirilmek zorundadır.

YÜKLENİCİ FİRMA bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi sırasında doğacak aksaklıklardan ve gecikmelerden dolayı; İDARE'den bir bedel istemeyecektir.

MADDE 10: İNŞAAT YAPILACAK SAHANIN TEMİZLENMESİ

İnşaat Sahası idare tarafından yükleniciye boş ve temiz olarak teslim edilecektir.

MADDE 11: İNŞAATTAN DOĞACAK SORUMLULUK

A) **Yeraltı ve yer üstü tesisler:** Hafriyat esnasında su, elektrik, doğalgaz, telefon boru ve kabloları ile mecra kanalları gibi tesislere tesadüf edildiği takdirde, bu tesislerde yapılacak herhangi bir hasar YÜKLENİCİ FİRMA'ya ait olacağı gibi, hafriyat sahası kapatılıncaya kadar bunların

muhafaza veya zayiinden de doğrudan YÜKLENİCİ FİRMA sorumlu olacaktır. İnşaat alanının bitişiğinde veya civarındaki her türlü yapıya verilecek zarar ve ziyandan da YÜKLENİCİ FİRMA sorumludur.

B) **Hafriyattan çıkabilecek eski eser ve kalıntıları:** Hafriyat esnasında toprak altında bulunacak eski eser ve kalıntılarının tespit ettirilmesi, ilgili kurum tarafından eser hakkında karar verilinceye kadar yerinde muhafazası ve korunması YÜKLENİCİ FİRMA'nın sorumluluklarındandır.

C) **İnşaat nedeniyle tahakkuk ettirilecek harçlar ve sair giderler:** 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesi ve 6306 sayılı Yasa kapsamında "muafiyet" kapsamına girmeyen ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının inşaatın başlangıcından sonuna kadar; işgaliye veya başka isim altında talep edilecek harçlar ile resmi kurumlara ödenecek vergiler ve tazminat bedeli dâhil tüm masrafları YÜKLENİCİ FİRMA karşılayacaktır.

D) **Güvenlik tedbirleri:** İnşaatın yapımı sırasında YÜKLENİCİ FİRMA, can ve mal emniyeti bakımından her türlü güvenlik önlemlerini almaktan sorumlu olup, inşaatın yüksekliği ne olursa olsun tahta perde/yönlendirilmiş levha veya benzeri bir koruyucu ile çevreleyecektir. Bu ve benzeri hususlarda kanuni önlemleri almamaktan doğacak sorumluluk ve masraf tümüyle YÜKLENİCİ FİRMA'ya aittir.

İşin yapılması sırasında meydana gelecek kazalardan ve bunların sebep olacağı tazminat ve zararlardan doğrudan doğruya YÜKLENİCİ FİRMA sorumlu olacaktır. Yürürlükteki Yapı işlerini ilgilendiren Kanun ve Yönetmeliklerin İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği hükümlerine uyacaktır.

İşin yapılması sırasında YÜKLENİCİ FİRMA'nın ve çalıştırdığı kişilerin sebep olacağı veya gerekli tedbirleri almamasından doğacak zararların hukuki ve cezai sorumluluğu YÜKLENİCİ FİRMA'ya aittir. YÜKLENİCİ FİRMA, İDARE'nin verdiği projeye ve ruhsata aykırı inşaat yapmamayı kabul ve taahhüt eder. Yaptığı takdirde projeye uygun hale getirme masrafları, hukuki ve cezai sorumluluğu YÜKLENİCİ FİRMA 'ya aittir.

MADDE 12: TEMEL TECRÜBELERİ

İhale Dosya ekinde zemin etüt raporu yer almaktadır.

MADDE 13: MALZEME VE İMALAT NUMUNELERİ

İnşaatta kullanılacak malzemeler öncelikle T.S.E, CE, ISOO belgeli olacaktır. YÜKLENİCİ FİRMA, inşaat ve tesisatta kullanacağı her cins malzemeye ait 3 adet numune ile prospektüs ve teknik raporları İDARE'ye verecek, İDARE'nin uygun bulacağı numune ve prospektüsler onaylanarak YÜKLENİCİ FİRMA'ya iade edilecektir. İDARE tarafından kabul edilmiş malzemelerin onaylı birer numunesi inşaatın tamamlanmasına kadar kontrollük mahallinde bulundurulacaktır. Yüklenici döküm yaptığı her cins beton ve her çap nervürlü demir için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Laboratuvarı, Erciyes Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Yapı Laboratuvarından yada idare tarafından onayı alınan özel kurumlardan numune aldırmak ve sonuçlarını idareye teslim etmek zorundadır. Laboratuvar masrafları yüklenici firmaya aittir.

YÜKLENİCİ FİRMA, bütün imalat ve ihzaratı, İDARE tarafından kabul edilen onaylı numune ve prospektüslere göre yapmak mecburiyetindedir. YÜKLENİCİ FİRMA onayı alınmış numune ve prospektüslere uymayan ve İDARE tarafından kabul edilmeyen malzemeyi, en geç 3 (üç) takvim günü içerisinde şantiyeden uzaklaştıracaktır. Bu türden malzemenin kullanılmış olmasının tespiti ve anlaşılması halinde yapılan işin miktarı ve metrajı ne olursa olsun kontrol mühendisi tarafından söktürülecek veya yıktırılacaktır. Söktürme veya yıktırmadan dolayı YÜKLENİCİ FİRMA herhangi bir hasar bedeli ve tazminat talep edemeyeceği gibi, bu sebeple süre uzatılmasını da isteyemez.

YÜKLENİCİ FİRMA, İDARE tarafından kabul edilmeyen malzemeyi, yukarıda belirtilen süre içerisinde şantiye dışına çıkarmadığı takdirde, İDARE bu malzemeyi şantiye dışına çıkaracak ve bu iş için yapacağı masraflar toplamını geçici kabulden önce def'aten YÜKLENİCİ FİRMA'dan tahsil edecektir.

MADDE 14: İŞÇİLERİN HAKLARI

YÜKLENİCİ FİRMA, İş Hukuku Mevzuatının işverenlere getirdiği bütün yükümlülükleri ve haricen uygulanabilir diğer hükümlerini yerine getirmekle yükümlüdür. Yapım sırasında olası çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı idari, hukuki ve mali yükümlülüklerden, işveren sıfatıyla doğrudan YÜKLENİCİ FİRMA sorumludur.

Tüm işçi ücretleri ile işçi sigorta primlerini YÜKLENİCİ FİRMA ödeyecektir. Bu ücret ve primlerin geç ödenmesinden veya hiç ödenmemesinden doğacak mali ve idari sorumluluk YÜKLENİCİ FİRMA'ya aittir.

MADDE 15: İŞE BAŞLAMA - İŞİ BİTİRME TARİHİ, GECİKME CEZASI

Sözleşmenin imzalanma tarihini takip eden 10 (on) iş günü içinde YÜKLENİCİ'ye yer teslimi yapılacaktır. Yer tesliminin yapılmasının ardından yüklenici 30 (otuz) gün içerisinde isim değişikliği ruhsatı alacaktır. Ruhsat işlemlerinin 30 günden uzun sürmesi durumunda YÜKLENİCİ her geçen gün için 10.000,00 TL (on bin TL) gecikme cezası ödeyecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA inşaatı; yer teslim tarihinden itibaren projelerin iş bu sözleşmenin 6'ncı maddesi gereğince hazırlanma süresi de dahil olmak üzere; 30 (Otuz) ay içerisinde (süre uzatımı verilmiş ise verilen sürenin sonunda) tamamlayıp binaların yapı kullanma izin belgelerini almış, elektrik, su, varsa doğalgaz, kablolu TV ve güvenlik (*yangın, CCTV, v.b.*) sistemlerini kurarak bağlantılarını yaptırmış, her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinlerini almış ve kat mülkiyetine geçilmiş olarak İDARE'ye teslim edecektir. Bu teslim sırasında varsa revize proje ve detayların orijinalleri ile inşaatın her safhasına ait açıklayıcı nitelikteki fotoğrafları CD ortamında düzenleyerek İDARE'ye vermiş olacaktır. Revize proje ve detaylar için YÜKLENİCİ FİRMA'ya herhangi bir bedel ödenmeyecektir.

İş, belirlenen tarihte (süre uzatımı varsa ilave verilen sürenin sonunda) yükümlülükler yerine getirilmiş olarak tamamlanmadığı takdirde YÜKLENİCİ FİRMA adına günlük muhammen bedelin onbinde üçü (%0,03) kadar gecikme cezası tahakkuk ettirilerek eksikliklerin tamamlanması istenecektir. Bu ceza İDARE'nin gösterdiği hesap numarasına yatırılıp eksiklikler tamamlanmadan, YÜKLENİCİ FİRMA uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devir işlemleri gerçekleştirilmeyecektir.

Cezalı çalışma süresi, inşaatın gelmiş olduğu seviye en az %85 olmak koşuluyla, kontrol teşkilatının önerisi üzerine İDARE tarafından (inşaat yasağı veya resmi tatiller nedeniyle çalışılamayacak günler hariç tutulmak üzere) takdir edilir. Takdir edilen cezalı çalışma süresinin dolmasına rağmen inşaatın eksiklikleri tamamlanmamış ise İDARE iş bu sözleşmeyi feshedebilir veya YÜKLENİCİ FİRMA'nın iyi niyetine kanaat getirmesi halinde iş tamamlanıncaya kadar cezalı çalıştırabilir. Cezalı çalıştırma süresi 5 (beş) aydan fazla olamaz.

İşin süresi dolmasına rağmen inşaatın geldiği seviye %85'in altında ise sözleşmenin 29'uncu maddesine göre işlem yapılır.

Yukarıda belirtilen iş bitim süresinin hesabında; havanın fen noktasında çalışılmaya uygun olamayan devreleri ile resmi tatil günleri, inşaat mıntıkasında resmen çalışılmayacağı belirtilen günler ile kış tatili dikkate alındığından, bunlar için, ayrıca süre uzatımı verilmeyecektir.

Binada eksikliklerin ve noksanlıklarının %5'i geçmesi halinde, %5 eksik ve kusur dâhilinde olsa dahi kullanmaya mani kusur ve noksan olması halinde ve iş bu sözleşmede ve şartnamelerde

belirtilen şartlardan herhangi birinin eksik olması durumunda, iş bitmiş sayılmayacak ve YÜKLENİCİ FİRMA, iş bitim tarihinden itibaren her geçen gün için 10.000,00 TL (On Bin Türk Lirası) gecikme cezası ödeyecektir.

MADDE 16: SÜRE UZATIMI

Belgelere dayalı, İDARE tarafından kabul edilecek mücbir sebeplerden veya İDARE'nin neden olduğu sebeplerden dolayı süre uzatımı verilebilir. Süre uzatımı hususunda İDARE tarafından oluşturulacak süre uzatım komisyonu yetkilidir. Mücbir sebeplerle sürenin uzatılabilmesi için, YÜKLENİCİ FİRMA'ya izafesi mümkün bir kusurun bulunmaması, mücbir sebebin inşaatta gecikmeye müessir olduğunun belirlenmesi ve mücbir sebebi ortadan kaldırmaya YÜKLENİCİ FİRMA'nın gücünün yetmemiş olması şarttır.

İDARE'nin sebep olduğu haller dışında, mücbir sebebin vukuundan itibaren 20 (yirmi) takvim günü içerisinde YÜKLENİCİ FİRMA'nın İDARE'ye yazılı olarak durumu haber vermesi gerekmektedir. Aksi takdirde süre uzatım talebi dikkate alınmayacaktır.

Sözleşmenin 15'nci maddesinde belirtilen inşaat süresinin hesabında resmi tatil günleri ve inşaat mıntıkasında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler dikkate alındığından, bu gerekçeler için süre uzatımı verilmeyecektir.

Ayrıca sözleşmenin 13'üncü ve 18'nci maddelerinde belirtilen nedenler ileri sürülerek yapılacak süre uzatım talebi de dikkate alınmayacaktır.

Mücbir sebep olarak kabul edilen aşağıdaki hallerde süre uzatımı verilir:

1. Doğal afetler.
2. Kanuni grev.
3. Genel salgın hastalık.
4. Kısmi veya genel seferberlik ilanı.
5. İDARE tarafından öngörülemeyen durumların ortaya çıkması.

Yukarıda belirtilen hallerin mücbir sebep olarak kabul edilmesi ve süre uzatımı verilebilmesi için, mücbir sebep oluşturacak durumun;

1. YÜKLENİCİ FİRMA'dan kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması,
2. Taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması,
3. YÜKLENİCİ FİRMA'nın bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş bulunması,
4. Meydana geldiği tarihi izleyen yirmi (20) gün içinde YÜKLENİCİ FİRMA'nın İDARE'ye yazılı olarak bildirimde bulunması,
5. Yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi,

zorunludur.

Ayrıca, İDARE'nin, mevcut işin sözleşmesinde yer alan sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi (yer teslimi v.b.) ve bu sebeple sorumluluğu YÜKLENİCİ FİRMA'ya ait olmayan gecikmelerin meydana gelmesi, bu durumun taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması ve YÜKLENİCİ FİRMA'nın bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş bulunması halinde; durum İDARE tarafından incelenerek, işi engelleyici sebeplere ve yapılacak işin niteliğine göre, gecikilen işin bir kısmına veya tamamına ait süre uzatımı verilebilir. Bu husus İDARE'nin takdirindedir.

MADDE 17: ÇEŞİTLİ MALİYET ARTIŞLARI

YÜKLENİCİ FİRMA, 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 bulunmayacaktır.

YÜKLENİCİ FİRMA'nın İDARE'ye ait bağımsız bölümlerde yapacağı imalatların malzeme ve işçilik kalitesi, gerek projelerde gerekse mahal listeleri ve teknik şartnamelerde belirlenen niteliklerin altında olamaz.

MADDE 18: İNŞAATIN KONTROLÜ

Yapı-Denetim hizmetleri İDARE bünyesindeki teknik ve uzman personeller tarafından yapılacak ve işin kontrolü olacaktır. Kontroller inşaatın tatbikat proje detaylarına, fen ve san'at kaidelerine ve teknik şartnamelere uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol edecektir. Kontroller tarafından uygun görülmeyecek herhangi bir imalat veya husus, YÜKLENİCİ FİRMA'ya sözlü veya yazılı olarak tebliğ edilecek ve YÜKLENİCİ FİRMA da bu imalat ve hususu istenilen şekilde tebligatta belirtilen süre içerisinde yapmış olacaktır. Aksi takdirde, inşaat İDARE'nin kontrolü tarafından durdurularak, istenilen imalat veya hususun yerine getirileceği zamana kadar hiç bir imalatın yapılmasına izin verilmeyecektir. Bundan dolayı da YÜKLENİCİ FİRMA süre uzatımı talebinde bulunmayacaktır.

Sözleşmeye bağlanan yapım işi, İDARE'nin görevlendirdiği kontrol teşkilatının denetimi altında gerçekleştirilir.

İşin kontrolünün yapılması için:

A) İDARE tarafından görevlendirilecek ve isimleri ile unvanları YÜKLENİCİ FİRMA'ya bildirilecek olan teknik bir heyet, inşaatın tatbikat proje ve detaylarına, fen ve sanat kaidelerine ve teknik şartnamelere uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol edecektir. Bu heyet tarafından teknik şartnamelere uygun olmadığı tespit edilen her hangi bir imalat veya husus YÜKLENİCİ FİRMA'ya yazılı veya sözlü olarak tebliğ edilecek ve YÜKLENİCİ FİRMA da bu imalat ve hususu istenilen şekilde ve tebligatta belirtilen süre içerisinde yapmış olacaktır. Aksi takdirde istenilen imalat veya hususun yerine getirileceği zamana kadar hiçbir imalatın yapılmasına izin verilmeyecektir. YÜKLENİCİ FİRMA bu durumu gerekçe göstererek süre uzatımı talebinde de bulunamayacaktır.

B) YÜKLENİCİ FİRMA, sözleşme imzalamasını müteakip 10 (on) takvim günü içerisinde Şantiye Şefleri Hakkında Yönetmeliğine uygun en az;

Şantiye Şefi 1 Adet Mimar veya 1 Adet İnşaat Mühendisi,

1 Adet İnşaat Mühendisi

1 Adet Makine Mühendisi,

1 Adet Elektrik Mühendisi;

olmak üzere, taahhüt ettiği asgari 10 yıl deneyimli Şantiye Şefi'nin ismini ve belgelerini (diploma, meslek odası kayıt belgesi, noter onaylı taahhütnameyi), ayrıca teknik elemanların isimlerini ve belgelerini (diploma, meslek odası kayıt belgesi, noter onaylı taahhütnameyi) İDARE'ye bildirecektir. İDARE, bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra kabul edip etmediğini 20 (yirmi) gün içinde YÜKLENİCİ FİRMA'ya tebliğ edecek, İDARE tarafından bu tebliğ yapılmadığı takdirde bildirilen teknik elemanlar kabul edilmiş sayılacaktır. YÜKLENİCİ FİRMA bu bildirimi yapmaya mecburdur. Aksi halde her geçen gün için YÜKLENİCİ FİRMA adına 10.000,00 TL (On Bin Türk Lirası) gecikme cezası tahakkuk ettirilecek ve bildirim yapılıncaya kadar arazi ve proje çalışmalarına başlanmasına izin verilmeyecektir. İDARE tarafından kabul edilen teknik elemanların her biri kendisi ile ilgili imalatları takip, 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 YÜKLENİCİ FİRMA'yı işin sorumluluğundan kurtarmaz.

Denetimin İDARE veya bir Yapı Denetim Firması tarafından yapılmış olması, YÜKLENİCİ FİRMA'nın üstlenmiş olduğu bütünüyle projelerine, sözleşme ve şartnamelerine, fen ve san'at kaidelerine uygun olarak yapmak hususundaki yükümlülük ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Bu nedenle YÜKLENİCİ FİRMA, taahhüt ettiği işin teknik sorumluluğunu da üstlenmiş sayılır.

MADDE 19: YAPININ İLK MUAYENESİ VE GEÇİCİ KABULÜ

Sözleşme konusu iş tamamlandığında YÜKLENİCİ FİRMA İDARE'ye vereceği dilekçe ile geçici kabul isteğinde bulunur. Yapılan işler İDARE tarafından verilecek talimat üzerine kontrol teşkilatınca ön incelemeden geçirilir. Ön inceleme sonucunda işin sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlandığı ve kabul işlemlerinin yapılmasında bir engel bulunmadığı anlaşılırsa muayene ve kabul işlemlerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre geçici kabul heyeti oluşturulur.

Kabul heyeti tarafından, YÜKLENİCİ FİRMA veya vekili ile birlikte, yapılacak inceleme ve yoklamadan sonra işin durumu uygun görüldüğü takdirde bir kabul tutanağı düzenlenir ve bunu YÜKLENİCİ FİRMA ve vekili de imzalar.

Kabul heyetinin oluşturulması ve işyerine gönderilebilmesi, yapılan işin kusurlu ve eksik kısımlarının bedelleri toplamının işin tamamına ait bedelin %5 (yüzde beş) inden fazla olmamasına bağlıdır. Ayrıca bu oranı geçmeyecek kusur ve eksiklikler, aynı zamanda işin İDARE'ye teslimine ve kullanılmasına engel olmayacak ve herhangi bir tehlikeye meydan vermeyecek nitelikte olmalıdır.

Bu inceleme sonucunda heyet, nitelikleri yukarıda belirtilen kusur ve eksikliklerin varlığını tespit ederse, kabul tutanağını yapmakla birlikte, bu kusur ve eksikliklerin dökümünü gösterir bir liste düzenler ve bunların giderilmesi için gereken süreyi belirler. Kabul heyetinin tespit ettiği eksiklikler, belirlenen sürede YÜKLENİCİ FİRMA tarafından giderilmezse bu sürenin bitiminden sonra eksikliklerin giderilmesine kadar geçecek her gün için, gecikme cezası uygulanır ve geçici kabul tarihi kusur ve eksikliklerin giderilmesi tarihine ötelenir.

Geçici kabul tutanağı İDARE tarafından onaylandıktan sonra geçerli olur.

Kabul heyeti, YÜKLENİCİ FİRMA'nın yaptığı işte tereddüt doğuran durumlar görürse, durumun tahkiki için, her türlü giderleri YÜKLENİCİ FİRMA'ya ait olmak üzere yükleme deneyi, aşınma testi, malzeme analizi ve benzeri tetkiklerin yapılmasını isteyebilir.

Geçici kabul heyetince yapılan incelemede, işin sözleşme ve şartnamelere uygun olarak tamamlandığı veya kontrol heyetinin düzenlediği tutanakta tespit edilen kusur ve eksikliklerin, teknik olarak işin kabulüne engel olmayan ve giderilmesi de imkânsız olan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren nitelikte olduğu görülecek olursa YÜKLENİCİ FİRMA'nın tapu devri yapılmamış bağımsız bölümlerinden veya teminatından uygun görülecek bir bedel alıkonmak şartı ile iş İDARE tarafından bu hali ile kabul edilebilir. Bu gibi kusur ve eksikliklerin niteliği ve kesilecek bedel kabul tutanağında gösterilecektir. YÜKLENİCİ FİRMA bu işleme razı olmazsa, verilen sürede her türlü gideri kendisine ait olmak kaydıyla kusur ve eksiklikleri düzeltmek ve gidermek zorundadır.

İDARE, inşaatın biten bölümlerini işgal ederek kullanmaya geçici kabul tazammum etmemek kaydıyla serbesttir. Bu hususta İDARE tarafından yapılacak isteğe YÜKLENİCİ FİRMA itiraz edemez.

MADDE 20: PEYZAJ DÜZENLEMESİ

YÜKLENİCİ FİRMA, inşaatı tamamladıktan sonra, iş bu sözleşme kapsamında hazırlanan vaziyet projesine göre tretuvarı, ihata duvarını, topuk duvarını, kotlar arası teraslama duvarını, doğal şev vb. imalatları yapacaktır. Bunlar için ayrıca bir hak, bedel ve süre talebinde bulunamayacaktır.

YÜKLENİCİ FİRMA, çevre düzenlemesinin tamamından mesul değildir. Tretuvarı, ihata duvarını, topuk duvarını, kotlar arası teraslama duvarını, doğal şev vb. imalatları yapacaktır

MADDE 21: ALT YÜKLENİCİLER-DEVİR VEYA TEMLİK EDİLME HUSUSLARI

YÜKLENİCİ FİRMA, taahhüt ettiği bu işi, üçüncü şahıslar lehine devir ve temlik edemeyeceği gibi, teminat ipoteği olarak da veremez ve Tapu Müdürlüğü'nde bu hususlarda bir işlem yapamaz. İşi devredebilmesi için, devir yapacağı YÜKLENİCİ FİRMA'nın ihalede aranan şartları sağlaması ve birinci derece ita amirinin yazılı izninin alınması gereklidir. YÜKLENİCİ FİRMA'nın başka biçimde taahhüdünü başkasına devir ve temlik ettiği tespit edildiği takdirde YÜKLENİCİ FİRMA hakkında sözleşmenin 29'uncu maddesi hükmünce sözleşme İDARE tarafından tek taraflı feshedilecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA tüm sorumluluklar kendi uhdesinde kalması ve İDARE'ye yazılı bildirimde bulunmak kaydıyla, özellik arz eden ve uzmanlık gerektiren işler için İDARE'nin de uygun göreceği alt yüklenici firmalar kullanabilir.

Sözleşmenin konusu işte yalnızca İDARE'nin onayı ile alt yüklenici çalıştırılabilir. Ancak işin tamamı alt yüklenicilere yaptırılamaz.

MADDE 22: İLAVE BÖLÜMLER

İDARE'nin onayı olmadan ilave bölümler yapılamaz.

MADDE 23: YÜKLENİCİ FİRMA SAHİBİNİN ÖLÜMÜ

YÜKLENİCİ FİRMA sahibinin 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 YÜKLENİCİ FİRMA vasıtasıyla) şartnamedeki yeterlilik koşullarını sağlayanlara, YÜKLENİCİ FİRMA'nın ölüm tarihinden itibaren 30 (otuz) takvim günü içinde yeniden kesin teminat verilmesi ve mevcut sözleşme konusunda mutabakat sağlanması koşulu ile sözleşmeyi devredebilir.

MADDE 24: YÜKLENİCİ FİRMANIN İFLASI HALİ

YÜKLENİCİ FİRMA firmanın konkordato talebi halinde İDARE bu iş nedeniyle zarara uğramamak için her türlü yasal tedbiri alacaktır. İflas hükmünün kesinleşmesi halinde, ayrıca ihtar çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme kendiliğinden bozulur. Genel hükümlere göre iş tasfiye edilir. Bu durumda İDARE işle ilgili ne yapılacağı noktasında takdir yetkisini haizdir. Sözleşmenin 28'nci maddesi hükmünce YÜKLENİCİ FİRMA'ya tapu devri yapılmış ve YÜKLENİCİ FİRMA da bunu ilgili alanda hak sahibi olmayan üçüncü kişilere satmış ise üçüncü kişiler hakkında sözleşmenin 29'uncu maddesinin son fıkrasına göre hareket edilir.

YÜKLENİCİ FİRMA, iflas nedeniyle İDARE'nin karşılaşacağı her türlü zararı, yapılan imalatın bedelinden mahsup ederek ödemeyi peşinen ve itirazsız kabul eder.

MADDE 25: YÜKLENİCİ FİRMA SAHİBİNİN AĞIR HASTALIĞI VEYA MAHKUMİYETİ HALİ

YÜKLENİCİ FİRMA yetkilisi ve/veya yetkilileri, 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) takvim günü içerisinde, İDARE'nin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

Eğer YÜKLENİCİ FİRMA, 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 sözleşmeyi tek taraflı feshetmeye ve işi yeniden ihale etmeye yetkili olacaktır.

YÜKLENİCİ FİRMA bu hususu üçüncü kişilere tapu devri yaparken bildirmeyi ve yapılan imalatın bedelinin İDARE'nin bu nedenle karşılaşacağı zarara mahsup edilmesini peşinen ve itirazsız kabul eder.

MADDE 26: YAPILAN İŞLERİN SORUMLULUĞU ve KUSURLU İMALAT

YÜKLENİCİ FİRMA, kesin kabul tarihinden itibaren 3 (üç) yıl içinde malzemenin hileli olmasından veya yapının teknik şartlara uygun olarak yapılmamasından ortaya çıkan zarar ve ziyanı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddeleri gereğince tazmin etmeyi ve mevzuatta süre ile sınırlandırılmamış YÜKLENİCİ FİRMA kusurlarından doğacak mükellefiyetleri üzerine almayı da peşinen kabul etmiştir.

MADDE 27: VERGİ, RESİM ve HARÇLARLA SÖZLEŞME GİDERLERİ

İş bu sözleşmenin noter huzurunda imzalanması ile oluşacak noter masrafı; sözleşmenin makbuzu İDARE adına kesilmiş olsa dahi YÜKLENİCİ FİRMA tarafından karşılanacaktır. YÜKLENİCİ FİRMA bu durumu kabul ve taahhüt etmiş olur.

İnşaata ilişkin yatırılacak olan harçlar, sözleşme hükümlerine göre yatırılacaktır. Bu masrafların geç yatırılmasından doğacak aksaklıklarından ve gecikmelerden dolayı İDARE'den süre uzatımı talep edilmeyeceği gibi bir bedel de istenmeyecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA; inşaat başlangıcından, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınıncaya kadar inşaatı, depreme, yangına, sabotaja vs. tehlikelere karşı ALL RİSK sigorta ettirecektir. Sigorta poliçesi İDARE'ye ibraz edilmediği takdirde inşaata başlanılmayacaktır. İnşaat, ilk gününden başlamak ve 1 (bir) yıl içinde yapılacak harcamaları da güvence altına almak koşuluyla deprem, doğal afetler ve inşaat kusurlarına karşı güvence altında tutacak miktarda sigorta edilecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA; inşaatın geçici kabulünden sonra bağımsız bölümlerin yapı kullanma izin belgelerini alacak ve kanalizasyon veya fosseptik, asansör, su, elektrik, doğalgaz, telefon, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, vb.) gibi gerekli izin ve belgeleri tamamlayarak İDARE'ye ibraz edecektir.

İnşaata ait bütün SGK giderleri ve vergi borçları YÜKLENİCİ FİRMA'ya aittir ve iş tamamlandığı takdirde SGK ve vergi borcu yoktur evrakını YÜKLENİCİ FİRMA İDARE'ye vermekle yükümlüdür.

İşyerindeki her türlü alet, edevat, malzeme, makine, vasıta ve sair malzemelerin muhafazası YÜKLENİCİ FİRMA'ya aittir.

İDARE ve YÜKLENİCİ FİRMA'nın sorumlulukları belirtildiği gibidir. İnşaat ruhsatı İDARE tarafından alınacak olup, YÜKLENİCİ FİRMA isim değişikliği ruhsatı alacaktır. Mesken YÜKLENİCİ FİRMA'ya aittir.

İnşaat isim değişikliği ruhsatı alınabilmesi için gereken KASKİ Proje ve Bağlantı Harçları, Belediye Proje Tasdik Harçları, Kepsaş Harçları, ayrıca burada belirtilmemiş olup ödenmesi gereken resmi ve özel kurumlara yatırılması gereken tüm vergi ve harçlar YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

MADDE 28: YÜKLENİCİ FİRMAYA VERİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Yüklenici, inşaata başlamadan önce bağımsız bölümlere ait arsa payları üzerinden Talas Belediyesi adına kat irtifakı kuracak ve tapuların tamamını İdareye teslim edecektir.

Sözleşme kapsamındaki aşağıdaki tablolara göre, yüklenici tarafından dilekçe ile talep edilen daire veya dükkanlar, İdare ile yapılacak istişare sonucunda karşılıklı mutabakatla belirlenen numaralara göre tespit edilecek ve bütün inşaat kapsamında tapu devirleri bu şekilde gerçekleştirilecektir.

Beton, Betonarme ve Çatı İmalatları		
İş Bölümü Kısmı	**Tamamlanma Durumu**	**Yükleniciye Devredilecek Daire Sayısı**
Kazı ve Temel Üst Kotuna Kadar	%0 - %25	3 Daire
	%25 - %50	3 Daire
	%50 - %75	3 Daire
	%75 - %100	3 Daire
Temel Üst Kotundan 4. Kat Tabliyesine Kadar	%0 - %25	3 Daire
	%25 - %50	4 Daire
	%50 - %75	4 Daire
	%75 - %100	4 Daire
4. Kat Tabliyesinden 8. Kat Tabliyesine Kadar	%0 - %25	3 Daire
	%25 - %50	3 Daire
	%50 - %75	3 Daire
	%75 - %100	3 Daire
8. Kat Tabliyesinden 10. Kat Tabliyesine Kadar	%0 - %50	3 Daire
	%50 - %100	3 Daire
10. Kat Tabliyesinden 12. Kat Tabliyesine Kadar	%100	2 Daire
Çatı	%100	2 Daire

Duvar, Alçı Sıva ve Tesisat İmalatı			
İş Bölümü Kısmı	**Tamamlanma Durumu**	**Yükleniciye Devredilecek Bağımsız Bölüm Sayısı**	
		Daire	**Dükkan**
Duvar imalatının tamamlanması	%0 - %30	2 Daire	
	%30 - %65	2 Daire	
	%65 - %100	2 Daire	
Sıva altı elektrik tesisatının yapılması	%0 - %50	2 Daire	
	%50 - %100	2 Daire	
Sıva altı temiz su tesisatının yapılması	%0 - %50	2 Daire	
	%50 - %100	2 Daire	
Makine alçı sıvasının yapılması	%0 - %30	2 Daire	1 Dükkan
	%30 - %65	2 Daire	1 Dükkan
	%65 - %100	2 Daire	1 Dükkan
Bodrum kattaki ısıtma sistemlerinin ve temiz su sistemlerinin tamamlanması	%100	1 Daire	1 Dükkan
Bodrum kattaki elektrik tesisatının imalatlarının tamamlanması	%100	1 Daire	1 Dükkan

Mobilya İnce İmalatlar ve Çatı GES Sistemi Kurulumu			
İş Bölümü Kısmı	**Tamamlanma Durumu**	**Yükleniciye Devredilecek Bağımsız Bölüm Sayısı**	
		Daire	**Dükkan**
Dış cephe yalıtım uygulamasının tamamlanması	%100	2 Daire	2 Dükkan
Taban seramiğinin tamamlanması	%0 - %30		1 Dükkan
	%30 - %65		1 Dükkan
	%65 - %100		1 Dükkan
Zemin parke döşemesinin tamamlanması	%0 - %30		1 Dükkan
	%30 - %65		1 Dükkan
	%65 - %100		1 Dükkan
İç oda kapılarının montajının tamamlanması	%0 - %50		3 Dükkan
	%50 - %100		4 Dükkan
Daire içi mobilya montajının tamamlanması	%0 - %50		3 Dükkan
	%50 - %100		4 Dükkan
Çatı GES panellerinin montajlanması ve GES sisteminin aktif hale gelmesi	%100		1 Dükkan

İş bitimi		
İşin Tamamlanma Durumu	**Yükleniciye Devredilecek Bağımsız Bölüm Sayısı**	
	Daire	**Dükkan**
İş bitirme tutanağının idare tarafından imzalanması akabinde		2 Dükkan
Yapı kullanma izin belgesinin alınması ve kat mülkiyetine geçiş		2 Dükkan

Pursantaj oranına göre inşaat ilerleme durmuna göre tamamlanma seviyesi tespit edilecektir.

Üçüncü şahıslar adına kesinlikle kat irtifakı tapu devri yapılmayacaktır. Tapu devri işlemleri için de gerekli tüm masrafları da yüklenici karşılayacaktır.

İDARE, projede her türlü tadilatı yapmaya yetkilidir.

YÜKLENİCİ FİRMA, yapacağı her türlü imalatı, fen ve sanat kaidelerine uygun olarak yapmakla yükümlüdür. Proje ve eklerinde fen ve sanat kaidelerine aykırı bir durum olması durumunda, İDARE'ye yazılı olarak başvuruda bulunmak zorundadır.

YÜKLENİCİ FİRMA, İDARE'NİN vermiş olduğu proje ekleri, mahal listesi ve şartnamelerine uygun olarak inşaatı yapmakla yükümlüdür.

YÜKLENİCİ FİRMA, hak sahiplerine verilecek olan daireler ile kendine devrolunacak olan daireleri farklı yapamaz. En az İDARE'NİN vereceği mahal listesindeki standartta olmak üzere, kaliteyi artırmak amaçlı malzeme değişikliğine gidebilir. Bunu bütün daireler için ve İDARE'NİN izni ile yapmakla yükümlüdür.

MADDE 29: TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMEMESİ VE SÖZLEŞMENİN FESHİNİ DOĞURAN SEBEPLER

YÜKLENİCİ FİRMA, sözleşme yapılıp yer teslimi yapıldıktan sonra 30 (otuz) ay içinde (süre uzatımı verilmiş ise verilen sürenin sonunda) taahhüdünü yerine getirmek ve İDARE'ye ait bağımsız bölümleri kat mülkiyeti tapuları ile beraber teslim etmek zorundadır.

YÜKLENİCİ FİRMA'nın taahhüdünden vazgeçmesi, taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, inşaatı her ne safhada olur ise olsun yarım bırakması veya taahhüdünü üçüncü kişilere izin almaksızın devir ve temlik etmesi halinde durum, İDARE'nin noter kanalıyla yapacağı en az 10 (on) takvim günü süreli ihtarname ile YÜKLENİCİ FİRMA'ya tebliğ edilecektir. Sürenin dolmasına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın sözleşme feshedilecek ve İDARE'ce teminatına el konulacaktır. Teminat, İDARE tarafından irad olarak kaydedilecektir. Sözleşmenin ilgili maddesi hükmüne göre; YÜKLENİCİ FİRMA adına kat irtifakı tapu devri yapılmamış ise yapılan tüm imalat, ihzarat ve bilcümle iş ve işlemler, kat irtifakı tapu devri yapılmış ise bunların dışında kalan bağımsız bölümlere ait yaptığı tüm imalat, ihzarat ve bilcümle iş ve işlemler İDARE'ye terk ve teberru edilmiş sayılacaktır.

YÜKLENİCİ FİRMA adına sözleşmenin ilgili maddesi hükmüne göre; kat irtifakı tapu devri yapılmış ve YÜKLENİCİ FİRMA da bunu 3. şahıslara satmış ise, taahhüdün yerine getirilmemesi halinde İDARE 3. şahıslara karşı hiçbir mesuliyet almayacağı gibi hiçbir taahhütte de bulunmuş sayılmayacaktır. Ancak 3. şahıslar sözleşmenin feshedildiği tarih itibariyle inşaatın fiziki durumunu kabul etmiş sayılacaklar ve işin tamamlanabilmesi için adlarına tahakkuk ettirilecek bedeli İDARE'ye ödeyecekler, İDARE de eksik imalatları tamamlattıracaktır. Bu hükmü YÜKLENİCİ FİRMA peşinen kabul etmiş ve 3. şahıslara kat irtifakı tapu devri yaparken de bildirmiş sayılacaktır.

YÜKLENİCİ FİRMA yapacağı inşaat açısından yukarıda gayrimenkul bilgileri yazılı bulunan bölgedeki; İDARE'nin Kentsel Dönüşüm Projesi'nde kullandığı ve sözleşmede bulunan mahal listesini kullanmakla yükümlüdür. Buna aykırı kullanım olduğu takdirde İDARE'nin her türlü hukuki başvuru yolları saklıdır.

Sözleşme yapıldıktan sonra, YÜKLENİCİ FİRMA'nın taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya inşaatı her ne safhada olursa olsun yarım bırakması üzerine, İDARE 10 (on) takvim gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen fesih ihtarını Noter kanalı ile YÜKLENİCİ FİRMA'nın sözleşmede belirtilen tebligat adresine yapacaktır.

Bu adreste, işin devamı sırasında olabilecek değişiklikler YÜKLENİCİ FİRMA tarafından noter kanalı ile İDARE'ye bildirilmediği takdirde, sözleşmede yer alan tebligat adresi sabit adres olarak kabul edilecektir.

En az 10 (on) takvim günü süreli fesih ihtarına rağmen aynı durumun devamı halinde İDARE tarafından mahkeme marifetiyle tespit yaptırıldıktan sonra ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilecek ve sözleşme feshedilecektir. Sözleşmenin fesih edilerek hükümsüz kalması nedeniyle doğan zarar (menfi zarar) YÜKLENİCİ FİRMA'dan mahkeme kanalı ile tazmini talebinde bulunulacaktır.

MADDE 30: KESİN KABUL İŞLEMLERİ VE KESİN TEMİNATIN GERİ VERİLMESİ

Sözleşmeye konu olan iş ile ilgili olarak tapu devrinin aşamalı olarak yapılacağından ötürü, kesin teminat brüt inşaat alanı üzerinden muhammen bedelin % 6'sı kadar alınacaktır. Muhammen bedel İDARE tarafından hazırlanan yaklaşık maliyet bedelidir.

Geçici kabul onay tarihinden itibaren, 1 (bir) yıl sonra (her hangi bir engel durum olmaması halinde), YÜKLENİCİ FİRMA'nın başvurusu üzerine inşaatın kesin kabulü yapılacaktır.

İşin teslim edilme ve teslim alma şekil ve şartları ile geçici ve kesin kabul işlemleri Yapım İşleri Genel Şartnamesi ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde ve sözleşmenin ilgili hükümlerince yürütülecektir. Taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak tamamlandığının tespit edilmesinden sonra, geçici kabul tutanağının İDARE'ce onaylanmasını müteakip kesin teminatın

yarısı, kesin teminat kesin kabul işlemlerinin tamamlanmasından sonra ise kalan kısmı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 56'ncı maddesine göre çözülecektir.

Sözleşmeye konu olan muhammen bedelinin % 6'sı kadar kesin teminat İDARE'ye teslim edilir.

Kesin Kabul İşlemleri

Geçici kabul onay tarihinden itibaren 1 (bir) yıldan az olmamak üzere 5 (beş) yıl içinde, YÜKLENİCİ FİRMA'nın başvurusu üzerine inşaatın kesin kabulü yapılacaktır. Kesin kabul işlemlerinde uygulanacak yöntem ve usul geçici kabuldeki gibidir.

Kesin kabulde, geçici kabulden sonra geçen sürede YÜKLENİCİ FİRMA tarafından yapılması gereken sürekli bakım niteliğindeki işlerin yapılıp yapılmadığı ve YÜKLENİCİ FİRMA'nın yapım sırasındaki ihmalinden kaynaklanan kusur ve hataların bulunup bulunmadığı kesin kabul heyetince incelenerek tespit edilecektir. Bu kapsamda; yapılarda kullanma ve işletme nedeniyle oluşacak yıpranma ve aşınmalar dışındaki yıpranma ve aşınmalar, işçilik ve malzeme hatalarından kaynaklanan eskimeler, zeminde kayma veya oturma nedeniyle oluşacak hasarlar varsa tespit edilecektir.

Kesin Teminatın Geri Verilmesi

Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirildiği İDARE tarafından anlaşıldıktan ve YÜKLENİCİ FİRMA'nın bu işten dolayı İDARE'ye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra Sosyal Güvenlik Kurumu'ndan ilişiksizlik belgesi getirmesi halinde, geçici kabul tutanağının İDARE tarafından onaylanması ve geçici kabulde görülen kusurların giderilme bedelinin kesin teminatın yarısından fazla olmaması şartı ile kesin teminatın yarısı, kesin kabul tutanağının İDARE'ce onaylanmasından sonra ise kalan yarısı YÜKLENİCİ FİRMA'ya geri verilir.

YÜKLENİCİ FİRMA'nın bu iş nedeniyle İDARE'ye ve Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan borçları ile ücret ve ücret sayılan ödemelerden yapılan kanuni vergi kesintilerinin kesin kabul tarihine kadar ödenmemesi halinde kesin teminat nakde çevrilerek borçlarına karşılık tutulur, varsa kalanı YÜKLENİCİ FİRMA'ya geri verilir.

MADDE 31: SÖZLEŞMENİN EKLERİ

İşbu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde 4734 sayılı Kanun, 2886 sayılı Kanun, sözleşme eki teknik şartnameler, mahal listeleri, Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının inşaat işlerinin yapım ve uygulama esaslarına dair yürürlükteki şartnameleri ile genelgeleri hükümleri uygulanır.

MADDE 32: İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ YERİ

İşin yürütülmesi sırasında kontrol teşkilatı ile YÜKLENİCİ FİRMA arasında çıkabilecek anlaşmazlıklar, sözleşme ve sözleşme eklerindeki hükümler dikkate alınmak suretiyle öncelikle İDARE tarafından çözüme bağlanacaktır. Bu durumda YÜKLENİCİ FİRMA, anlaşmazlığa neden olan durumun ortaya çıktığı günden başlamak üzere 15 (on beş) gün içinde itiraz ve şikâyetlerinin nedenlerini ve niteliklerini açıklayan bir dilekçe ile İDARE'ye başvuracaktır. İDARE, bu dilekçeyi aldığı tarihten itibaren en çok 2 (iki) ay içinde inceleyip bu husustaki kararını YÜKLENİCİ FİRMA'ya bildirecektir.

YÜKLENİCİ FİRMA 2 (iki) ay içinde kendisine bir cevap verilmediği veya verilen karara razı olmadığı takdirde, bu sürenin bittiği veya kararın kendisine bildirildiği günden başlayarak 6 (altı) ay içinde **KAYSERİ** ili adli ve idari mahkemeleri ile icra dairelerine başvurmamış bulunursa İDARE'nin kararına kesinlikle uymuş sayılacaktır.

Sözleşme hükümlerinin uygulanması hususunda çıkabilecek anlaşmazlıkları çözme hususunda da KAYSERİ ili adli ve idari mahkemeleri ile icra daireleri yetkili kılınmıştır. İşbu sözleşmenin

aslından veya uygulamasından doğacak sorunların çözümü için KAYSERİ mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

MADDE 33: İNŞAAT MAHAL LİSTESİ

Sözleşmeye konu inşaatların mahal listeleri genel itibarı ile aşağıdaki gibi olmakla birlikte; İDARE'nin ayrıntılı olarak hazırlamış olduğu teknik şartname ve mahal listesi esastır. Mahal listesi, teknik şartname ve projeler arasında çelişki olması durumunda kontrol teşkilatının görüşü esastır.

MADDE 34. YÜRÜRLÜLÜK:

Bu sözleşme 34 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 idarece onaylı suretini" düzenleyip Yükleniciye verecektir.

Sözleşme Ekleri:

1. **Pay Cetvelleri ve Özetleri**
2. **Vaziyet Planı ve Projeler**
3. **Özel Şartnameler**
4. **Mahal Listesi ve Poz Tarifleri**
5. **İş Güvenliği Teknik Şartnamesi**
6. **Ek Genel Şartname**

YÜKLENİCİ FİRMA **İDARE**

Erman AĞMAZ
Belediye Başkan
Yardımcısı