**T.C.**

**GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

**ŞAHİNBEY İLÇESİ, K.KIZILHİSAR MAHALLESİ, 7518 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI TAŞINMAZIN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİYLE SATILMASI İŞİ**

**SÖZLEŞME TASARISI**

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Yüklenici arasında sözleşme konusunu teşkil eden işler ile ilgili haklar, yükümlülükler ve diğer her türlü münasebetleri düzenlemek için aşağıdaki şartlar ve süreler dâhilinde tanzim, kabul ve taahhüt edilerek imza edilmiştir.

Bu sözleşme, **“Şahinbey İlçesi, K.Kızılhisar Mahallesi 7518 Ada 1 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması İşi”** sözleşmesi olduğundan, sözleşme konusu işler, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Yüklenici arasındaki adi bir ortaklık değildir.

Bu sözleşme ile eklerinin dili Türkçe’ dir. Sözleşme konusu işin yapımı sırasında Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Yüklenici arasında yapılacak olan yazışmaların ve sunulacak olan her türlü belgenin dili Türkçe olacaktır.

**MADDE 1- TARAFLAR:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **İdare** | **:** | Gaziantep Büyükşehir Belediyesi |
| **Adresi** | **:** | İncilipınar Mahallesi Şehit Yusuf Erin Caddesi No : 4 Şehitkamil/GAZİANTEP |
| **Tel. No.** | **:** | 0342 211 12 00 |
| **Faks No.** | **:** | 0342 211 12 53 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Yüklenici** | **:** | *………….………………… { Buraya, Yüklenici’ nin ticaret unvanı yazılacaktır. Yüklenici’ nin iş ortaklığı olması halinde, pilot ortak ayrıca belirtilecektir. }* |
| **Adresi** | **:** | *…………............* |
| **Tel. No.** | **:** | *……………………* |
| **Faks No.** | **:** | *……………………* |
| *{ Yüklenici’ nin iş ortaklığı olması halinde, iş ortaklığının veya pilot ortağın tebligata açık adresi ile telefon ve faks numaraları yazılacaktır. }* | | |

Her iki taraf, yukarıda belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmiş olup, adres, telefon ve faks değişiklikleri Noter kanalıyla yazılı şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebligatlar, ilgili tarafa yapılmış sayılır. Taraflar, süresi içinde yapmak kaydıyla, elden, faks, iadeli taahhütlü mektup, adi posta, kurye veya kargo gibi yollarla yazılı bildirimde bulunabilirler.

**MADDE 2-** **TANIMLAR VE KISALTMALAR :**

Bu sözleşmede yer alan bazı tanımların ve kısaltmaların anlamları aşağıda belirtilmiştir.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **İDARE** | **:** | Gaziantep Büyükşehir Belediyesi |
| **YÜKLENİCİ** | **:** | İhale üzerinde kalan ve sözleşme imzalanan İstekli, |
| **Sözleşme** | **:** | İDARE ile YÜKLENİCİ arasında yapılan yazılı anlaşma, |
| **Muhammen Bedel** | **:** | İhaleye esas taşınmazların İDARE’ ce tespit edilen asgari değeri, |
| **Şartname** | **:** | Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve İdari esas ve usullerini gösteren belge veya belgeleri, |
| **Taahhüt** | **:** | Sözleşme kapsamında yapılması gereken tüm işler, |
| **Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)** | **:** | İhaleye esas taşınmazların bağımsız bölümlerinin satışlarından elde edilecek her türlü gelirler toplamı, |
| **Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (ASKİPGO)** | **:** | YÜKLENİCİ’nin İDARE’ye ödeyeceği bedelin, Arsa satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirine (ASKSTG) göre yüzde olarak oranı, |
| **Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG)** | **:** | YÜKLENİCİ’ nin ihaleye esas taşınmazların değerine karşı, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) üzerinden, İDARE Payı Gelir Oranı (ASKİPGO) karşılığında, İDARE’ye ödeyeceği asgari bedel, |
| **Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO)** | **:** | YÜKLENİCİ’ nin alacağı bedelin Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirine (ASKSTG) göre yüzde olarak oranı, |
| **Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)** | **:** | YÜKLENİCİ’ nin, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) üzerinden Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) karşılığı alacağı bedel, |
| **Ödeme Planı** | **:** | YÜKLENİCİ’ nin, Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) olarak İDARE’ ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiş olduğu bedelin ödeme oranları ile ödeme takvimini gösterir plan, |
| **Sosyal Donatılar** | **:** | İmar Mevzuatına uygun olarak İDARE’ce ve ilgili idarelerce onaylanacak projelere göre, YÜKLENİCİ tarafından yapılacak ve satışı söz konusu olmayan ve YÜKLENİCİ tarafından İDARE’ ye, kamu kullanımına veya İDARE’ nin göstereceği kurum veya kuruluşlara veya site yönetimlerine devredilecek olan trafo, yeşile terk alanda oyun, park veya rekreasyon alanları, dere ıslah alanları, sosyal tesis, mescit, wc, kreş vb. bina veya yapılar, |
| **Bağımsız Bölüm** | **:** | Sözleşme konusu iş kapsamında yapılacak taşınmazların her biri, |
| **Teknik Müşavir** | **:** | Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ile işlerde gerektiğinde İDARE tarafından işin müşavirliği ve / veya kontrollüğü için görevlendirilmiş olan kişileri veya kuruluşu veya Yapı Denetim Firmasını, |
| **Alt Yüklenici** | **:** | Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işlerde YÜKLENİCİ’ nin taahhüt etmiş olduğu işin belirli bir kısmını, YÜKLENİCİ ile yapmış olduğu sözleşmeye dayalı olarak malzemeleri ve / veya makine ve ekipmanları ile birlikte yapan gerçek veya tüzel kişileri, |
| **BHTG** | **:** | Satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerin, satışlarından dolayı banka hesabında toplanan gelir, |
| **TİGS** | **:** | Taahhüt konusu işlerin gerçekleşme seviyesinin yüzde (%) olarak oranı, |
| **İİDTT** |  | İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı |

**MADDE 3- SÖZLEŞME’ NİN KONUSU :**

Bu sözleşmenin konusu; Aşağıda tapu ve inşaat bilgileri verilen ve sözleşme eki vaziyet planında da sınırları belirtilenİDARE’ninmülkiyetindekitaşınmazlar üzerinde, İDARE’ nin onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, İDARE’ den her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan *(sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider İDARE’ce karşılanmayacaktır)*  ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların YÜKLENİCİ tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk YÜKLENİCİ’ ye ait olmak üzere, aşağıda belirtilen iş, işlem ve yükümlülükler ile sözleşme ve eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde YÜKLENİCİ tarafından yerine getirilmesidir.

YÜKLENİCİ Tarafından Yerine Getirilecek İş, İşlem ve Yükümlülükler;

|  |  |
| --- | --- |
| *1.* | *Üstyapı ve altyapı dâhil olmak üzere sözleşme konusu işler ile ilgili gerekli her türlü projeler ile mahal listelerinin, İmar Mevzuatı ve ilgili İdarelerin Şartname ve Yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanması ve İDARE’ nin onayına sunulması,* |
| *2.* | *İDARE tarafından onaylanan yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerinin, her türlü ruhsatlarının alınması,* |
| *3.* | *İDARE tarafından onaylı uygulama projeleri ve detayları ile mahal listelerine uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda tüm üstyapı (bağımsız bölüm, sosyal donatı vb.) inşaatlarının yapılması,* |
| *4.* | *İDARE tarafından onaylı uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda;*   * *Binaların temel drenaj işleri,* * *Atık su şebekesi işleri,* * *Yağmur suyu şebekesi işleri,* * *İçme ve kullanma suyu şebekesi işleri,* * *Açık ve kapalı otopark işleri,* * *Yollar ve tretuvar işleri,* * *İstinat ve ihata duvarı işleri,* * *Sert zemin, bitkisel peyzaj, çocuk oyun alanları vb. çevre düzenleme işleri,* * *Su depoları, hidrofor ve bahçe sulama şebekesi işleri,* * *Yangın suyu depo, pompa istasyonu ve yangın suyu şebekesi işleri,* * *AG-OG elektrik hatları ile gerekli görülmesi halinde trafo tesisi,* * *Ada içi yollar, otopark ve saha aydınlatmaları işleri,* * *Kablolu TV, Uydu TV (yayın merkezi, çanak antenler, receiver vb.) şebekesi işleri,* * *Telefon şebekesi işleri,* * *Doğalgaz şebekesi işleri,* * *Kapalı devre TV (CCTV ve Çevre Güvenlik Sistemi şebekesi işleri),* * *Gerekirse, her türlü zemin ıslahı, kazık temel vb. imalat işleri,*   *gibi genel altyapı, teknik altyapı ve çevre düzenleme imalatlarının yapılması,* |
| *5.* | *Asansör işleri,* |
| *6.* | *Atık toplama merkezinin (İDARE’nin atık toplama sistemine uygun şekilde) yapılması işleri* |
| *7.* | *Gerekirse, elektrik, doğalgaz, su vb. gibi her türlü hattın yer altı veya yer üstündeki deplase işleri,* |
| *8.* | *Üstyapı ve altyapı imalatlarının yapılabilmesi için gerekli her türlü kazı, dolgu, kazılar için iksa vb. imalatların yapılması,* |
| *9.* | *Üstyapı ve altyapı imalatları için gerekli olan ve ilgili İdarelerce istenen ve / veya ilgili Yönetmelikler uyarınca yapılması gereken her türlü deney, rapor, zemin etüt raporu vb. iş ve işlemlerin yapılması,* |
| *10.* | *Üstyapı ve altyapı imalatlarının her türlü izinlerinin alınarak İDARE’ ye ve ilgili idarelere çalışır vaziyette devir ve tesliminin yapılması,* |
| *11.* | *Pazarlama ofisi ile şantiye binalarının (Konaklama, yemekhane, yatakhane vs. ihtiyaçlar için çadır kullanılması halinde; çadırlar yangına dayanıklı malzemeden imal edilmeli, tüm yapıların kaçış ve tahliye yolları da ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılmalıdır.) ve İDARE için tahsis edilecek şantiye binasının yapılması,* |
| *12.* | *Onaylı ruhsat projelerine göre Kat İrtifakı kurulması ve Yönetim Planı oluşturulması,* |
| *13.* | *Bağımsız bölümlerin Cins Tashihlerinin yapılması, Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskân Raporu) ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması,* |
| *14.* | *Satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi,* |
| *15.* | *Sözleşme konusu üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerinin hayata geçirilmesi ve satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi ile ilgili olarak, sözleşme ve eklerinde belirtilmemiş dahi olsa, yapılması gereken her türlü iş, işlem ve yükümlülüklerin YÜKLENİCİ tarafından kendi gelir tutarı (YPTG) kapsamında yapılması,* |

* **Sözleşmeye Esas Taşınmazların Tapu ve İnşaat Bilgileri:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***İli*** | ***İlçesi*** | ***Mahallesi*** | ***Ada No*** | ***Parsel No*** | ***Fonksiyonu*** | ***Taşınmaz Tapu Alanı (m2)*** | ***Emsal Oranı*** |
|
| ***Gaziantep*** | ***Şahinbey*** | ***K.Kızılhisar*** | ***7518*** | ***1*** | ***Konut Alanı*** | ***11.668,18*** | ***1.5*** |
|  |
|  |
|  |
| ***Plan Notları ile İlgili Bilgiler:*** | | | | | | | |  |
| ***Sözleşme eki plan notlarında gösterildiği gibidir.*** | | | | | | | |  |

**MADDE 4- SÖZLEŞME KONUSU İŞLERİN ASKSTG, ASKİPTG, YPGO VE YPTG :**

Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu teklifinde de belirtmiş olduğu gibi;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü ***…….…………………………….... TL***

***(yazı ile ………...................................................................…………………....……… ………………………………………………………..………..........… TürkLirası)*** üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı İDARE Payı Gelir Oranı (ASKİPGO) olarak ***% ............... (yazı ile …………………….………………..………)*** oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) olarak ***…….........………………………….TL (yazı ile ……………… …...……………….........……………………...…………………….………… TürkLirası)***’nı,

busözleşme’ de belirtilen hükümler uyarıncaİDARE’ ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) ***% ...................................... (yazı ile ……..….…….…)*** olup,

Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)’ de ***……..........................… TL (yazı ile ..................................***

***..................…..…………………..............……………………. TürkLirası)***’dır.

**MADDE 5- İŞİN SÜRESİ:**

YÜKLENİCİ, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak **720 (Yediyüzyirmi)** gün içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür. Bu süreye, yapı ruhsatına esas mimari avan projelerin ve uygulama projeleri ile detaylarının hazırlanması ve onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması ve inşaatlara başlanılabilmesi için yapılması gereken her türlü iş ve işlem ile ilgi süreler dâhildir.

Bu sürenin belirlenmesinde her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek sair sebepler göz önünde tutulmuş olup, sözleşmenin **33.** maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler dışında süre uzatılmayacaktır.

İşin kesin kabul itibar tarihine kadar bağımsız bölümlerin tanıtım, pazarlama ve satış işlerine devam edilebilir.

**MADDE 6- YER TESLİMİ:**

İDARE, sözleşme konusu işin yapılacağı yerin teslimi için, YÜKLENİCİ’ yi yazı ile davet eder. YÜKLENİCİ’ ye gönderilecek davet yazısında, yer tesliminin yapılacağı yer, tarih ve saat belirtilir. Sözleşme imzalandıktan sonra en geç **14 (Ondört)** gün içinde yer teslimi yapılır.

YÜKLENİCİ’ ye gönderilecek davet yazısı, YÜKLENİCİ’ nin yetkililerine veya vekillerine imza alınmak suretiyle elden veya YÜKLENİCİ’ nin faks numarasına ve adresine, faks ve kurye veya kargo yolu ile gönderilmesi suretiyle iletilir.

Yer teslimi, yer teslimine davet yazısının YÜKLENİCİ’ ye iletildiği tarihten itibaren, davet yazısının iletildiği tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde, tutanak düzenlenmesi suretiyle YÜKLENİCİ’ ye yapılır. “Yer Teslim Tutanağı” **3 (üç)** asıl nüsha olarak İDARE tarafından düzenlenir ve İDARE yetkilileri ile YÜKLENİCİ yetkilisi veya vekili tarafından adları, soyadları ve unvanları yazılarak imzalanır ve iki asıl nüshası İDARE’ de, bir asıl nüshası da YÜKLENİCİ’ de kalır.

YÜKLENİCİ belirtilen tarihte işin yapılacağı yeri teslim almak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için **300,00 TL (ÜçyüzTürkLirası)** gecikme cezası, İDARE tarafından YÜKLENİCİ’ ye uygulanır. Şayet bu gecikme **45 (Kırkbeş)** günü geçerse, İDARE, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **41.** Maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, YÜKLENİCİ’ ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, YÜKLENİCİ’ nin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **60 (Altmış)** gün içerisinde YÜKLENİCİ’ ye iade edilir.

Ayrıca İDARE, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Gecikme cezası ilk İİDTT’nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, ASKİPTG olarak hesap edilemez.

Beklenmeyen olağanüstü her hangi bir sebepten dolayı, yer tesliminin belirtilen tarihte YÜKLENİCİ’ ye yapılamaması durumunda, İDARE’ nin belirleyeceği yol izlenir.

Yer teslim tarihinden başlayarak, taşınmazların her türlü güvenliği ve bunun getirdiği her türlü sorumluluk ve masraflar YÜKLENİCİ’ ye aittir.

**MADDE 7 - İŞE BAŞLAMA:**

YÜKLENİCİ, “Yapı Ruhsatı”nı, yer teslimi yapılan tarihten itibaren en geç **90 (doksan)** gün içerisinde almak zorundadır. Aksi takdirde, YÜKLENİCİ’den kaynaklanan her bir gecikme günü için **300,00 TL (ÜçyüzTürkLirası)** gecikme cezası, İDARE tarafından YÜKLENİCİ’ ye uygulanır. Şayet bu gecikme **30 (otuz)** günü geçerse, İDARE, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **41.** Maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir.

YÜKLENİCİ, ilk “Yapı Ruhsatı”nın alındığı tarihten başlayarak, en geç **30 (otuz)** gün içerisinde, Şantiye kuruluşu, organizasyon ve mobilizasyon ile birlikte “ Yapı Ruhsatı ” alınan kısım veya kısımlara ait temel kazısı işlerine başlamak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için **300,00 TL (ÜçyüzTürkLirası)** gecikme cezası, İDARE tarafından YÜKLENİCİ’ ye uygulanır. Şayet bu gecikme **30 (otuz)** günü geçerse, İDARE, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **41.** Maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, YÜKLENİCİ’ ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, YÜKLENİCİ’ nin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **60 (altmış)** gün içerisinde YÜKLENİCİ’ ye iade edilir. Ayrıca İDARE, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Gecikme cezası ilk İİDTT’nda YPTG’nden düşülür. Gecikme cezası, ASKİPTG olarak hesap edilemez.

Beklenmeyen olağanüstü herhangi bir sebepten dolayı, YÜKLENİCİ’nin belirlenen süre sonunda işe başlayamaması durumunda, İDARE’nin belirleyeceği yol izlenir.

**MADDE 8- KESİN TEMİNAT VE İADESİ :**

Bu işe ait kesin teminat tutarı, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Geliri (ASKİPG)’ nin ***% 6* (*Yüzdealtı*)**’sı olan, ***............................ TL (yazı ile ................................................................................................................... Türk Lirası)*** olup, YÜKLENİCİ, ***................................ TL (yazı ile ................................................................................ ............................................... Türk Lirası)***’lık kesin teminat vermiştir.

Kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

* Tedavüldeki Türk parası,
* Türkiye Cumhuriyeti’nde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyeti’nde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları,

Kesin teminat, şayet Türk parası olarak verilecek ise kesin teminat tutarı İDARE’nin belirteceği banka hesabına yatırılacaktır. Kesin teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise idari Şartname eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.

YÜKLENİCİ’nin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın kesin teminat tutarını verebilirler.

Kesin teminat süresiz olacaktır.

Her ne sebeple olursa olsun İDARE’ce alınan kesin teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Kesin teminat, teminat olarak kabul edilebilecek diğer değerlerle değiştirilebilir.

Yüklenici, ASKSTG’ nin artması halinde, artanASKSTG’ ne tekabül eden ek kesin teminatı, bu maddeye uygun olarak İDARE’ye verecektir.

Sözleşmenin feshi haricinde herhangi bir nedenle;

* Şayet, kesin teminatın tamamının sözleşme hükümleri uyarınca İDARE’ce tahsil edilmesi halinde, YÜKLENİCİ, yeni kesin teminatını, kesin teminatın tahsil edildiği tarihten itibaren, teminatın tahsil edildiği tarih hariç **10 (on)** gün içerisinde İDARE’ ye vermek zorundadır. Aksi halde İDARE, işbu sözleşmeyi **41.** Madde hükümleri uyarınca feshetmekte serbesttir.
* Şayet, kesin teminatın bir kısmının sözleşme hükümleri uyarınca İDARE’ce tahsil edilmesi halinde ise YÜKLENİCİ, kesin teminatını, kesin teminatın bir kısmının tahsil edildiği tarihten itibaren, teminatın bir kısmının tahsil edildiği tarih hariç **10 (on)** gün içerisinde tama iblağ etmek zorundadır. Aksi halde İDARE, verilmesi gereken ilave kesin teminat miktarını, ilk İİDTT’nda YPTG’nden düşer.

YÜKLENİCİ’nin Sözleşme Konusu İşten Dolayı İDARE’ de Bulunan Kesin Teminatın İadesi:

Geçici Kabul Yapılması Durumunda;

* Sözleşme konusu inşaat yapım işlerinin tümünün, sözleşme ve eklerindeki hükümlere uygun olarak YÜKLENİCİ tarafından tamamlandığının İDARE’ce tespit edilmesinden,
* Geçici kabul ile ilgili iş ve işlemlerin yapılarak geçici kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylanmasından,
* “Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan Raporu)”nin YÜKLENİCİ tarafından İDARE” ye verilmesinden,
* YÜKLENİCİ’nin Sosyal Güvenlik Kurumu’ndan alınan ilişiksiz belgesini İDARE’ ye vermesinden,
* YÜKLENİCİ’nin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı İDARE’ye vermesinden,
* YÜKLENİCİ’ nin bu işten dolayı İDARE’ ye herhangi bir borcunun olmadığının İDARE’ce tespit edilmesinden (Şayet varsa, geçici kabul itibar tarihi ile kesin kabul itibar tarihi arasındaki ASKİPTG ödeme dilimleri hariç),

sonra, YÜKLENİCİ’nin İDARE’ de bulunan kesin teminatın yarısı YÜKLENİCİ’ ye iade edilir. Ancak, işin tümü için verilmiş olan kesin teminatın tamamı iade edilemez.

Kesin Kabul Yapılması Durumunda İse;

* Kesin kabul ve kesin hesapla ilgili iş ve işlemlerin yapılarak İDARE’ nin onay Makamınca onaylanmasından,
* YÜKLENİCİ’nin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı İDARE’ ye vermesinden,
* YÜKLENİCİ’nin bu işten dolayı İDARE’ ye herhangi bir borcunun olmadığının İDARECE’ ce tespit edilmesinden,

sonra, YÜKLENİCİ’nin İDARE’ de kalan kesin teminatın diğer yarısı YÜKLENİCİ’ ye iade edilir.

Kesin teminat iadelerinde (Geçici Kabul ve Kesin Kabul yapılması durumları ile Sözleşme Konusu Arsa / Arsaların YÜKLENİCİ Tarafından Satın Alınması durumu) aşağıdaki husus göz önünde bulundurulacaktır.

İşin kesin kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylandığı tarihe söz konusu iş ile ilgili olarak açılan herhangi bir dava var ise *(alıcılar, ilgili Kurum ve Kuruluşlar, üçüncü kişiler vb. tarafından tüketici hakları, eksik ve kusurlu imalatlar, geç teslim edilen bağımsız bölümler, her türlü vergi ve harçlar vb. ile ilgili olarak açılan davalar)*, YÜKLENİCİ’nin sözleşme konusu işten dolayı İDARE’ye bulunan kesin teminatının **%10’u (yüzdeon),** İDARE’de tutulur. Tutulan kesin teminat, açılan herhangi bir dava yok ise yukarıda belirtilen bu süre sonunda, şayet herhangi bir dava var ise de davanın neticelenmesinden sonra YÜKLENİCİ’nin yazılı talebi üzerine iade edilir.

**MADDE 9- SATIŞ TOPLAM GELİRİN BELİRLENMESİ VE PAYLAŞILMASI:**

* **Rayiç Değer Tespiti:**

Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin satışa esas rayiç değerleri, ilk yapı ruhsatının alınmasını takiben YÜKLENİCİ’nin yazılı talebi üzerine ve YÜKLENİCİ tarafından karşılanarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, İDARE’ce Sermaye Piyasası Kurulu’na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerleme firmalarına tespit ettirilir.

* **Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)’nin Belirlenmesi ve Artışı:**

Satılacak bağımsız bölümlerin satış fiyatları, tespit edilen rayiç değerinden aşağı olmamak üzereYÜKLENİCİ tarafından belirlenecektir. Belirlenen satış fiyatları ile satış yöntem ve şartları, her satış döneminde YÜKLENİCİ tarafından İDARE’nin onayına sunulacak ve ancak İDARE’nin onayından sonra geçerli olacaktır.

YÜKLENİCİ, satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarında İDARE’nin onayını almak şartıyla değişiklik yapabilir.İDARE gerek gördüğü takdirde onay vermiş olduğu satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarında değişiklik yapma hakkına sahiptir.

Satışa esas bağımsız bölümlerden, satışı gerçekleşenlerin peşin satış tutarı ile satışta olanların veya satışa sunulacak olanların gayrimenkul değerleri (ekspertiz değerleri) toplamı, sözleşmenin **4.**maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarına eşit oluncaya kadar, sözleşmenin **4.**Maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarı, ASKSTG olarak kullanılacaktır.

Satışa esas bağımsız bölümlerden, satışı gerçekleşenlerin peşin satış tutarı ile satışta olanların veya satışa sunulacak olanların gayrimenkul değerleri (ekspertiz değerleri) toplamı, sözleşmenin **4.**maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarını aşması halinde ise bu yeni tutar ASKSTG olarak kullanılacaktır. Bu durumda sözleşmenin **4.**Maddesinde belirtilmiş olan ASKİPGO ile YPGO değişmeyecek ve YÜKLENİCİ, bu artıştan dolayı artan ASKSTG’ ne tekabül eden ek kesin teminatı sözleşmenin **8.**Maddesine uygun olarak İDARE’ ye verecektir. Bu artıştan dolayı yeni oluşan ASKSTG karşılığında oluşacak olan yeni ASKİPTG tutarı, YÜKLENİCİ’nin İDARE’ye taahhüt ettiği asgari tutar olacak ve bu yeni ASKİPTG tutarının altına inilmeyecektir.

* **Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)’nin Banka Hesabında Toplanması:**

Satışa esas bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan ASKSTG, İDARE’nin uygun göreceği bir bankada İDARE adına açılacak Türk Lirası hesabında toplanacaktır. Bu “ Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG)”, İDARE ve YÜKLENİCİ’nin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanacağı ortak gelirdir.

İDARE, BHTG içindeki ASKİPTG ile YPTG’nin ayrı ayrı nemalandırılmasını, hesapların kolaylıkla takip edilebilmesini ve işin ilerlemesine paralel olarak YPTG’nin serbest bırakılmasını sağlamak için, YPTG’ni İDARE adına açacağı ayrı bir Türk Lirası hesabında takip edecektir. Banka hesabındaki YPTG’nin nemalandırılma şekline, YÜKLENİCİ’nin önerisi ve İDARE’nin de uygun bulması şartı ile birlikte karar verilecektir.

* **Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG)’ nin Güncellenmesi:**

“İhaleye Esas Taşınmazın İDARE’ce Tespit Edilen Asgari Bedeli” ***……………. TL (yazı ile ……………………………………….…………………………………...…….***

***…………………...............................................................................… TürkLirası)***’dır.

Bağımsız bölüm satışlarından dolayı BHTG içerisindeki ASKİPTG veya aşağıda belirtilmiş olan “Güncellenmiş ASKİPTG Ödeme Planı”ndaki ASKİPTG ödeme dilimleri İDARE tarafından tahsil edildikçe, bu tahsilâtlar, bu tahsilâtların yapıldığı tarihten bir önceki ay itibariylegüncellenmiş “İhaleye Esas Taşınmazların İDARE’ce Tespit Edilen Asgari Bedeli”nin kalan kısmından düşülecektir.

Bu işlem veya işlemler neticesinde;

* “İhaleye Esas Taşınmazların İDARE’ce Tespit Edilen Asgari Bedeli” ne güncelleme farklarının ilave edilmesi suretiyle bulunacak tutarın, sözleşmenin **4.**maddesinde belirtilmiş olan ASKİPTG’nden az olması halinde, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan ASKİPTG tutarı esas alınacaktır.
* “İhaleye Esas Taşınmazların İDARE’ ce Tespit Edilen Asgari Bedeli” ne güncelleme farklarının ilave edilmesi suretiyle bulunacak tutarın, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan ASKİPTG’nden fazla olması halinde ise “İhaleye Esas Taşınmazların İDARE’ce Tespit Edilen Asgari Bedeli”nin güncellenmesi neticesinde bulunacak tutar esas alınacak olup, aradaki fark tutarı YÜKLENİCİ’ den tahsil edilecektir.

YÜKLENİCİ’nin taahhüt etmiş olduğu ve sözleşmenin **4.**maddesinde belirtilmiş olan ASKİPTGsabit olmayıp artabilir ancak herhangi bir nedenle azalamaz.

* **Arsa Satışı Karşılığı Asgari** **İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG)’ nin Tahsil Edilmesi ve Ödeme Planı:**

İDARE, BHTG içindeki ASKİPTG’ni, bu hesaba nakit girişini takiben dilediği tarihlerde kullanmakta serbesttir.

Aşağıdaki “Güncellenmiş ASKİPTG Ödeme Planı”nda belirtilen ASKİPTG ödeme dilimi oranlarına ait tutarların, bu ödeme planında belirtilen tarihlere kadar BHTG içerisinde yeterli nakit olmaması nedeniyle İDARECE’ ce tahsil edilememesi halinde, tahsil edilemeyen ASKİPTG fark tutarları, ödeme planında belirtilen tarihlerinde YÜKLENİCİ tarafından İDARE’nin banka hesabına yatırılacaktır.

Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, ödeme, takip eden ilk iş gününde aynı şartlarla yapılacaktır. Ödeme planındaki, **% 5** lik ilk taksitin, bu sözleşmede belirtilen süresi içinde ödenmemesi durumunda, İDARE, YÜKLENİCİ’nin kesin teminatını irat kaydederek sözleşmeyi tek taraflı feshedebilir, ödeme planındaki diğer taksitlerin ödemelerinin yapılmasının gecikmesi halinde, ödeme tutarına, ödeme planında belirtilen tarih hariç ödemenin yapılacağı tarihe kadar İDARE’nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilave edilmek suretiyle uygulanır. Ancak bu gecikme 60 (altmış) günü geçemez. Geçtiği takdirde, İDARE, alacağını İDARE’ nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilave etmek suretiyle YÜKLENİCİ’ nin kesin teminatından tahsil etme hakkına sahiptir.

Bu durumda YÜKLENİCİ, kesin teminatın İDARE’ce tahsil edilen kısmını, İDARE’ce tahsil edildiği tarihten itibaren, tahsilâtın yapıldığı tarih hariç **15 (Onbeş)** gün içerisinde İDARE’ ye vermek zorundadır. Aksi halde İDARE, sözleşmeyi feshedebilir.

Ödeme dilimlerinin gecikmesi nedeniyle uygulanacak faiz tutarları ASKİPTG olarak hesap edilemez.

**“ASKİPTG” Ödeme Planı:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ödeme Sıra No** | **Ödeme Dilimi Günü** | **Ödeme Dilimi Oranı** |
| **1** | **Sözleşme İmzasından Sonra 90 (doksan) Gün İçinde** | **% 5** |
| **2** | **Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 150. Günde,** | **% 5** |
| **3** | **Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 270. Günde,** | **% 15** |
| **4** | **Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 420. Günde,** | **% 20** |
| **5** | **Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 570. Günde,** | **% 25** |
| **6** | **Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 720. Günde,** | **% 30** |

*Sözleşme imzasından sonra YÜKLENİCİ tarafından İDARE’nin banka hesabına yatırılacak olan 1.ödeme dilimi tutarı, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından sonra BHTG içersindeki ASKİPTG’den mahsup edilerek YÜKLENİCİ’ye iade edilecektir. 1.ödeme dilimi tutarının YÜKLENİCİ’ye iadesi, ilk İİDTT’ndan başlamak üzere, İİDTT’ları ile “Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları**”listesindeki “ Toplam Genel Pursantaj Oranı”na göre,**bu 1.ödeme dilimi tutarının tamamı iade edilene kadar yapılacaktır.*

*İade edilecek olan 1.ödeme dilimi tutarının tamamı, YÜKLENİCİ’nin talebi ve İDARE’ninde uygun bulması şartı ile YÜKLENİCİ’nin sözleşmenin* ***8.****maddesinde belirtildiği şekilde düzenlenen banka teminat mektubunu İDARE' ye vermesi karşılığında bir defada YÜKLENİCİ’ ye verilebilir.*

*Banka teminat mektubunun YÜKLENİCİ’ ye iadesi, ilk İİDTT’ndan başlamak üzere, İİDTT’ları ile “ Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları**”**listesindeki “ Toplam Genel Pursantaj Oranı**” na göre,**banka teminat mektubunun tamamı iade edilene kadar yapılacaktır. İşin feshi veya tasfiyesi hallerinde, bu banka teminat mektubu ile ilgili değerlendirme, sözleşmenin* ***42.****maddesindeki hükümlere göre yapılacaktır.*

* **Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)’ nin Hesaplanması, Ödeme Şekli ve İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı (İİDTT):**

YÜKLENİCİ tarafından yapılan imalatlar karşılığı oluşacak tutar, bağımsız bölüm satışlarından dolayı BHTG içerisindeki YPTG hesabından, “ İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı (İİDTT) ” düzenlenmesi suretiyle YÜKLENİCİ' ye ödenir.

İİDTT’ları, asgari birer aylık ödeme dönemlerinde YÜKLENİCİ’nin yazılı talebi üzerine Kontrol ve YÜKLENİCİ tarafından **4 (dört)** asıl nüsha olarak düzenlendikten sonra, YÜKLENİCİ’nin yazısı ekinde onay için İDARE’ ye verilir. İDARE tarafından onaylanan İİDTT’ nın **3 (üç)** adedi İDARE’ de ve **1 (bir)** adedi de YÜKLENİCİ’ de kalır.

YPTG’nin YÜKLENİCİ’ye ödenebilmesi için İİDTT’nın ekinde, güncel tarihli ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu Müdürlüğü’ nden alınmış “Hakediş Ödemeleri için Borcu Yoktur” yazısı ile ilgili Vergi Dairesi Müdürlüğü’den alınmış “Vergi Borcu Yoktur” yazısının ve İş yerinde, işçi sağlığı ve iş güvenliğine ilişkin olarak, “4857 Sayılı İş Kanunu” ile “6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu” ve diğer ilgili mevzuatta belirtilen önlemlerin, ilgili ay itibari ile alındığı hususundaki YÜKLENİCİ yetkilisi ile İş Güvenliği Uzmanı tarafından imzalı yazılı beyanın olması ve ödenmemiş işçi ücretinin olmadığının belgelenmesi şarttır.

İDARE, İİDTT’nı, veriliş tarihinden itibaren veriliş tarihi hariç en geç **15 (Onbeş)** gün içerisinde onaylayarak veya değiştirerek YÜKLENİCİ payını ödeyecektir. Bankada biriken YÜKLENİCİ payı yeterli değilse, banka hesabına yeni nakit girişi oldukça YÜKLENİCİ’ ye ödenecektir.

Asgari birer aylık ödeme dönemlerinde, YÜKLENİCİ tarafından yapılan imalatlara göre, sözleşme ekindeki “Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri” esas alınmak suretiyle “Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları”listesindeki “Toplam Genel Pursantaj Oranı”tespit edilir. Tespit edilen bu oran ile sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan YPTG çarpılarak, yapılan imalatlar karşılığı YÜKLENİCİ’ ye ödenecek toplam tutar belirlenir. Bu toplam tutardan da bir önceki ödeme döneminde YÜKLENİCİ’ ye ödenmiş olan tutar düşülerek, bu ödeme döneminde YÜKLENİCİ’ye ödenecek olan tutar belirlenir.

Satılan bağımsız bölümlere ait KDV tutarları ile BHTG içerisindeki YPTG hesabı nemaları da ayrıca İDARE tarafından YÜKLENİCİ’ye ödenir.

Vadeli satılan bağımsız bölümlerin taksit ödemelerinin kesin kabul itibar tarihini aşması halinde (taksitler İDARE hesabına yatırılacağından), kesin kabul itibar tarihini aşan ve ay içinde İDARE hesabında toplanan hâsılat içindeki YÜKLENİCİ payı, takip eden ayın ilk **5 (beş)** iş günü içinde YÜKLENİCİ hesabına geçilecektir. Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, ödeme takip eden ilk iş gününde aynı şartlarla yapılacaktır.

Ayrıca, YÜKLENİCİ’nin yazılı talebi ve İDARE’nin onayı ile sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan YPTG’nin, **% 15 (Yüzdeonbeş)**’ una kadar olan tutar, sözleşme eki “Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları” listesindeki “Toplam Genel Pursantaj Oranı” **% 5 (Yüzdebeş)** seviyesine gelmesinden sonra, BHTG içerisindeki YPTG hesabından, YÜKLENİCİ’nin sözleşmenin **8**.maddesinde belirtildiği şekilde düzenlenen banka teminat mektubunu İDARE'ye vermesi karşılığında, İİDTT ile YÜKLENİCİ’ye ilave olarak ödenebilir.

YÜKLENİCİ’ ye ödenecek olan bu ilave tutar, sözleşme eki “Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları” listesindeki “Toplam Genel Pursantaj Oranı” nın **% 50 (Yüzdeelli)** seviyesini aşmasından sonra düzenlenecek ilk İİDTT’ndan başlayarak, İİDTT’larında tespit edilen YÜKLENİCİ alacağından düşülecektir.

YÜKLENİCİ’ye ödenen ilave tutar karşılığı olarak YÜKLENİCİ’nin İDARE’ ye vermiş olduğu banka teminat mektubu da, İİDTT’larında YÜKLENİCİ alacağından düşülen miktar kadar kısım YÜKLENİCİ’ ye iade edilecektir.

Yüklenici tarafından asgari İPG nakden ve defaten peşin olarak ödeme talebinde bulunulabilir. Bu talebin İdare tarafından değerlendirilerek uygun bulunması halinde İdare’nin belirleyeceği şartlara göre (yeni ekspertiz yapılması, gerekli fiyat güncellemeleri ve önceki asgari İPG altında kalmamak şartıyla ) Yüklenici tarafından ödenecektir. Ödemenin tamamlanması sonrasında sözleşmenin ilgili hükümleri doğrultusunda tapu devri yapılacaktır.

**MADDE 10-EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINDA DEĞİŞİKLİK OLMASI:**

Sözleşme konusu işe ait ihalenin yapıldığı tarihinden sonra, ilgili Kanunlar ve Mevzuatlarda değişiklikler olması nedeniyle veya imar durumu alınma safhasında veya projelerin ilgili Belediyesi’nce onaylanması safhasında veya konu ile ilgili açılan davaya ilişkin Mahkeme Kararıyla, sözleşmenin **3.1.** maddesinde belirtilmiş olan satışa esas kısımlara ait “ Emsale Esas İnşaat Alanı ” nda artış veya azalış olması durumunda, aşağıda belirtildiği şekilde hareket edilecektir.

* **Emsale Esas İnşaat Alanında Artış Olması Durumda:**

Sözleşmenin **4.**maddesinde belirtilmiş olan ASKİPGO ile YPGO değişmemek kaydıyla, ASKSTG, ASKİPTG ve YPTG, “Emsale Esas İnşaat Alanı ”ndaki artış oranında artırılarak işe devam edilecek ve YÜKLENİCİ, bu artıştan dolayı artan ASKSTG’ ne tekabül eden ek kesin teminatı sözleşmenin **8.**Maddesi gereğince İDARE’ye verecektir.

* **Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumda:**

**2.1. İDARE’ nin Kusuru veya İhmali Dışında Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:**

YÜKLENİCİ işe devam edip etmemekte serbesttir. Ancak, YÜKLENİCİ’ nin, işe devam edip etmeyeceği hususunu, “Emsale Esas İnşaat Alanında” ki azalışın tespit edildiği (imar durumunun alındığı tarih) tarihten başlayarak en geç **20 (Yirmi)** gün içerisinde, yazılı olarak İDARE’ye bildirmesi zorunludur.

* YÜKLENİCİ’nin işe devam etmesi durumunda, sözleşmenin 4.Maddesinde belirtilmiş olan ASKİPGO ile YPGO değişmemek kaydıyla, ASKSTG, ASKİPTG ve YPTG, “Emsale Esas İnşaat Alanı”ndaki azalış oranında azaltılacaktır. Ancak, bu azalıştan sonra oluşan ASKİPTG’nin, ihalenin sonunda açıklanan “İhaleye Esas Taşınmazların İDARE’ce Tespit Edilen Asgari Bedeli”nin, sözleşme konusu işin ihalesinin yapıldığı tarihten itibaren “Emsale Esas İnşaat Alanında” ki azalışın tespit edildiği tarihe kadar “Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan (ÜFE + TÜFE) / 2 artışı oranında” artırılarak güncellenmesi (güncelleme işlemlerinde düşüşler dikkate alınmayacaktır) neticesinde tespit edilen bedelin üzerinde olması şarttır.

Bu azalıştan dolayı azalan YPTG’ne tekabül eden kesin teminat, şayet, YÜKLENİCİ’nin yazılı olarak talep etmesi halinde, talep yazısı tarihinden itibaren yazı tarihi hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde YÜKLENİCİ’ye iade edilecektir.

* YÜKLENİCİ’nin işe devam etmemesi veya YÜKLENİCİ’nin işe devam etmeyeceği hususunu yukarıda belirtilen süre içerisinde İDARE’ye bildirmesi durumunda, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, YÜKLENİCİ’ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek YÜKLENİCİ’nin kesin teminatı ile varsa ödediği ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç **30 (Otuz)** gün içerisinde YÜKLENİCİ’ye iade edilir.

**2.2. YÜKLENİCİ’ nin Kusuru veya İhmali Nedeniyle Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:**

“Emsale Esas İnşaat Alanında” ki azalışa YÜKLENİCİ’nin kusur veya ihmali ile sebebiyet verdiğinin İDARE’ce tespit edilmesi halinde, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, YÜKLENİCİ’ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek YÜKLENİCİ’nin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç **60 (Altmış)** gün içerisinde YÜKLENİCİ’ye iade edilir. Ayrıca İDARE,bu nedenle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

YÜKLENİCİ, sözleşmenin bu maddede belirtilen nedenlerle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**MADDE 11- İNŞAAT İŞLERİNİN YAPILMASINDA UYULACAK ESASLAR:**

YÜKLENİCİ, sözleşme konusu inşaat işlerinin yapılmasında;

* Sözleşme ve eklerindeki esaslara,
* İDARE’nin ve ilgili İdarelerin onaylayacağı uygulama projeleri ile detaylarına,
* İlgili Bakanlıkların, Kamu Kurum ve Kuruluşlarının, Yönetmelikleri ile genel ve teknik Şartnamelerine,
* 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım işleri Genel Şartnamesine,
* İlgili İmar Yönetmeliklerine,
* Afet İşleri Yönetmeliğine,
* Türk Standartları Enstitüsü Şartnamelerine,
* Kontrollük teşkilatının, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak vereceği talimatlara, uymak ve birinci sınıf işçilikle inşaat yapmak zorundadır.

Yukarıda yazılı olan şartname ve yönetmelikler, sözleşmenin ekinde olmasa dahi sözleşmenin eki sayılacaktır.

**MADDE 12- PROJELER VE RUHSAT İŞLERİ:**

YÜKLENİCİ sözleşme konusu iş ile ilgili olarak proje ve ruhsat işlerinde aşağıda belirtilmiş olan şartlar ile sürelere uymak zorundadır. Yüklenici yapı ruhsatına ilişkin mimari, statik, elektrik, mekanik, zemin etüd raporu, peyzaj ve akustik projelerini hazırlayarak idarenin onayına sunacaktır.

|  |  |
| --- | --- |
| 1- | YÜKLENİCİ, “Yapı Ruhsatı”nı, yer teslimi yapılan tarihten itibaren en geç **90 (doksan)** gün içerisinde almak zorundadır. Aksi takdirde, YÜKLENİCİ’den kaynaklanan her bir gecikme günü için **300,00 TL (ÜçyüzTürkLirası)** gecikme cezası, İDARE tarafından YÜKLENİCİ’ ye uygulanır. Şayet bu gecikme **30 (otuz)** günü geçerse, İDARE, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **41.** Maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir.  Bu süre içerisinde, YÜKLENİCİ’nin her hangi bir ihmali veya kusuru olmaksızın tüm “Yapı Ruhsatları”nın tamamının veya bir kısmının alınamaması ve bunun için İDARE’ce ek süre verilmemesi halinde (Yapı ruhsatlarının alınma süresinin uzatılması **33.**Madde hükümlerine tabi değildir) işbu sözleşme, ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, YÜKLENİCİ’ ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek, YÜKLENİCİ’ nin kesin teminatı ile varsa ödediği ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **30 (Otuz)** gün içerisinde YÜKLENİCİ’ ye iade edilir. YÜKLENİCİ, sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunamaz. Bu süre içerisinde, YÜKLENİCİ tarafından sözleşme kapsamında bulunan tüm yapılar ait “Yapı Ruhsatları”nın alınmasına yönelik ilgili İdareler nezdinde her hangi bir iş ve işlemde bulunulmadığının İDARE’ce tespit edilmesi halinde, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, YÜKLENİCİ’ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek YÜKLENİCİ’nin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç **60 (Altmış)** gün içerisinde YÜKLENİCİ’ye iade edilir.  YÜKLENİCİ, sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunmayacak ve İDARE’nin bu nedenle oluşacak her türlü zarar ve ziyanlarını da karşılayacaktır. |
| 2- | YÜKLENİCİ, mimari projenin İdarece onaylanmasından itibaren, **30 (otuz)** gün içerisinde hazırlayacağı mimari avan (ön) projeler ile sözleşme kapsamındaki işlerin tamamına ait vaziyet planını İDARE’nin onayına sunacaktır. Aksi takdirde gecikilen her bir gün için ***200,00 TL******(İkiyüzTürkLirası)*** gecikme cezası, ilk İİDTT’nda YPTG’nden düşülür. Uygulanan bu ceza, ASKİPTG olarak hesap edilemez. İDARE, mimari avan projeler ve vaziyet planı ile ilgili olarak en geç **15 (onbeş)** iş günü içerisinde gerekli incelemeleri yaparak görüşlerini YÜKLENİCİ’ye bildirecektir.  YÜKLENİCİ, İDARE’ nin görüşlerini bildirdiği tarihten başlayarak en geç **45 (Kırkbeş)** gün içerisinde, yapı ruhsatına esas mimari avan projelerinin tamamını veya parsellere göre etaplar halinde İDARE’ nin onayına sunacaktır. Aksi takdirde gecikilen her bir gün için ***200,00 TL******(İkiyüzTürkLirası)*** gecikme cezası, ilk İİDTT’nda YPTG’nden düşülür. Uygulanan bu ceza, ASKİPTG olarak hesap edilemez. İDARE, bu projeler ile ilgili olarak en geç **15 (Onbeş)** iş günü içerisinde gerekli incelemeleri yaparak görüşlerini YÜKLENİCİ’ ye bildirecektir. Daha sonra bu projeler, yapı ruhsatı alınmak üzere Gaziantep Büyükşehir Belediyesi onaya sunulacaktır.  Yapı ruhsatı alınış tarihinden başlayarak, uygulamaya yönelik mimari, statik - betonarme, mekanik tesisatı ve ısı yalıtımı, elektrik tesisatı, akustik ve her türlü altyapı işlerine ait uygulama projelerini, en geç **90 (doksan)** gün içersinde İDARE’ nin onayına sunacaktır. Aksi takdirde her bir proje disiplini için gecikilen gün başına ***1.000,00 TL (binTürkLirası)*** gecikme cezası, ilk İİDTT’nda YPTG’ nden düşülür. Uygulanan bu ceza, ASKİPTG olarak hesap edilemez. İDARE en geç **15 (onbeş)** iş günü içerisinde gerekli incelemeleri yaparak sonuçlandıracaktır.  YÜKLENİCİ, detayları ve peyzaj projeleri ise ilgili imalatların başlamasından **30 (otuz)** gün önce İDARE’ ye verecektir. İDARE **15 (onbeş)** iş günü içinde bu detayları inceleyip sonuçlandıracaktır. |
| 3- | YÜKLENİCİ, sözleşme konusu işlere ait İDARE’ ce onaylanan projeleri, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve İdarelere onaylatacak ve her türlü ruhsatlarını alacaktır. |
| 4- | YÜKLENİCİ kesinleşen vaziyet planlarının onaylanmasından itibaren en geç **15 (onbeş)** gün içinde şantiye düzenlemesi ile ilgili projeyi onaylanmak üzere İDARE’ye verecektir. |
| 5- | YÜKLENİCİ, hazırlatacağı projeler kapsamında otopark ihtiyacını söz konusu parselde karşılatacaktır. Yeterli aracı parselinde sağlayamadığı durumda Otopark Yönetmeliğine göre eksik araçların bedelini ilgili idareye ödeyecektir. |
| 6- | Yapı Ruhsatı / Ruhsatları alınmasına müteakiben işe ait projede kullanılmak kaydıyla, İDARE adına, tüm proje (mimari, statik – betonarme, mekanik ve elektrik tesisatı, sert zemin ve bitkisel peyzaj vb.) müelliflerinin muvafakatnamesi alınacaktır. |
| 7- | YÜKLENİCİ, onaylı projelere göre gerçeğine uygun, ölçekli mimari ve yerleşim maketlerini bağımsız bölüm satışlarına başlanılmadan önce hazır hale getirerek, pazarlama ve satış ofisinde sergileyecektir. |
| 8- | Bütün projeler ve maketler ilgili Bakanlıklar ile Kamu Kuruluşlarının proje yapım şartnamelerine, ilgili Kanun ve Yönetmeliklere uygun olarak hazırlanacaktır. Projelerin hazırlanması ve ilgili Belediye ve Kuruluşlardaki onay işlemlerinin takibi ve sonuçlandırılması YÜKLENİCİ’ye aittir. |
| 9- | As- built projeler, geçici kabulün başlaması ile birlikte **3 (üç)** takım olarak hazırlanarak en geç **3 (üç)** ay içerisinde İDARE onayına sunulacak olup, aksi halde her gecikme günü için ***500,00 TL (beşyüzTürklirası)*** ceza uygulanacaktır. Uygulanan bu ceza, ASKİPTG olarak hesap edilemez. |
| 10- | YÜKLENİCİ, her yapı bloğu için 05.12.2008 tarih ve 27075 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” ne uygun olarak “Enerji Kimlik Belgesi” alacaktır. |

YÜKLENİCİ tüm projeler ve detayları hazırlarken aşağıdaki hususlara dikkat edecektir.

|  |  |
| --- | --- |
| 1- | YÜKLENİCİ, binaların oturacağı arsa kısımlarının zemin etütlerini, konusunda uzman ve yetkili kuruluşlara yaptırarak zemin gerilmelerini sıhhatli olarak tespit ettirecek,  İDARE’ ce belirlenen ihtisas sahibi resmi kurumlara onaylattıracak ve İDARE onayını takiben elde edilen sonuçlara göre de uygulama projelerini hazırlayacaktır. |
| 2- | YÜKLENİCİ, yapmakla yükümlü olduğu tüm imalatların (üst yapı, altyapı, çevre düzenleme vb.) uygulama proje ve detaylarını, İDARE ile koordinasyonu sağlayarak İDARE’ nin öneri ve görüşleri doğrultusunda hazırlayacak ve mahal listeleriyle birlikte İDARE’ye onaylatacaktır. |
| 3- | Onay için İDARE’ ye verilen taslak / avan, uygulama ve detay projeleri ile onaylanmış nihai projeler İDARE tarafından istenecek sayı ve formatta İDARE’ ye verilecektir. |
| 4- | Sözleşme konusu bölge içinde kalan ada içi teknik altyapı projeleri (yol, atık su, yağmur suyu, içme suyu, doğalgaz, AG-OG elektrik hatları, trafo, saha aydınlatma, telefon, kazı, dolgu, kazılar için iksa, sert zemin peyzajı, bitkisel peyzaj, otomatik sulama sistemi, arıtma tesisi, dere ıslahı, çevre tanzimi vb) çevrenin genel alt yapısına bağımlı olarak YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacak,  İDARE onayından sonra projesine uygun olarak tatbikatı YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır. |
| 5- | YÜKLENİCİ, İDARE’ nin onayladığı tüm proje ve evraklar üzerine düştüğü notlar ve yazı ile bildirdiği nihai görüşlerini uygulamak, söz konusu proje ve evrakları nihai görüşler doğrultusunda düzeltmekte yükümlüdür. |
| 6- | YÜKLENİCİ, araç ve yaya yolları, açık otopark, kent mobilyaları, spor alanları, aydınlatma elemanları vb. ile binalarda çatı, doğrama, dolap, tüm ısı, ses ve su yalıtımları, merdiven, korkuluk ve küpeşte, parapet, denizlik, ıslak hacimlerde duvar ve döşeme kaplamaları, vitrifiye, elektrik ve tesisat elemanları yerleşim ve bağlantıları ve benzeri tüm detay projeleri uygun ölçeklerde hazırlayacaktır. |
| 7- | Yol projeleri ilgili Belediye, atık su, yağmursuyu ve içme suyu projeleri ise ilgili İdareler tarafından onaylanacaktır. |
| 8- | YÜKLENİCİ bitkilendirme ve ağaçlandırma konusunda ilgili yönetmeliklere ve İDARE’ nin taleplerine uymak zorundadır. |
| 9- | Engelliler için, her türlü sosyal ihtiyaçlarını giderebilecek şekilde, gerek projelerin hazırlanması sırasında ve gerekse yapım esnasında, ilgili Yönetmeliğe uygun olarak gerekli tedbirler alınacak ve imalatlarda bu doğrultuda yapılacaktır. |
| 10- | YÜKLENİCİ, projelerini hazırlarken İDARE ile koordineli olarak çalışacak ve yer tesliminden itibaren yapmış olduğu çalışmaları, öneri ve görüşlerini aylık raporlar halinde İDARE' ye bildirecektir. |

**MADDE 13- TANITIM, PAZARLAMA VE SATIŞ İLE İLGİLİ İŞ VE İŞLEMLER** **:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1- | Satışa esas bağımsız bölümlerin, her türlü ilan, reklam ve tanıtımı, pazarlanması, satışı ve bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler YÜKLENİCİ tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. |
| **2-** | **YÜKLENİCİ, satışa yönelik her türlü ilanı, kataloğu, broşürü, reklâmı ve medya planlamalarını yayınlamadan önce, İDARE’ nin onayını alacaktır. Projeye yönelik her türlü ilanlarda, kataloglarda, broşürlerde ve reklâmlarda, İDARE’nin adı ve logosu ile YÜKLENİCİ’nin adı ve varsa logosu birlikte kullanılacaktır.**  **İDARE’ nin onayı alınmadan yayınlanan, televizyon reklamı için günlük *50.000,00 TL (ellibinTürkLirası)*, her bir gazete reklamı için *10.000,00 TL (onbinTürkLirası)*, her bir dergi reklamı için *5.000,00 TL (beşbinTürkLirası)* her bir internet reklamı için *7.500,00 TL (yedibinbeşyüzTürkLirası)* her bir radyo reklamı için *5.000,00 TL (beşbin TürkLirası)*, medya planlamaları için *5.000,00 TL (beşbinTürkLirası),* katalog, broşür ve tanıtım filminden her birisi için *50.000,00 TL (ellibinTürkLirası)* ve bunların dışında kalan her bir çalışma için *10.000,00 TL (onbinTürkLirası)* ceza, bu uygulamaların yapılmasından sonraki ilk İİDTT’ nda YPTG’nden düşülür. Uygulanan bu cezalar, ASKİPTG olarak hesap edilemez.** |
| 3- | Satışı yapılan her bağımsız bölüm için İDARE (Satıcı) ile bağımsız bölüm alıcısı arasında “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” imzalanacaktır. Bu sözleşme Noterlikçe tasdik edilecek olup, bu işler ile ilgili Noter masrafları, YÜKLENİCİ veya YÜKLENİCİ’nin ALICI ile yapmış olduğu satış şartlarına göre ALICI tarafından karşılanacaktır.  “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” nde, aşağıdaki hususlar özellikle belirtilecektir.  “ İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi temelde;   * Bu sözleşme konusu bağımsız bölümün bulunduğu projenin yapılacağı taşınmazların maliki olan İDARE ile butaşınmaların üzerinde yapılacak projenin yapımı ve pazarlanması dahil tüm gider, masraf, her türlü vergi, resim, harç, fon vb. tüm harcamaları üstlenen YÜKLENİCİ arasında imzalanan *…………..* tarihli ***“Şahinbey İlçesi, K.Kızılhisar Mahallesi, 7518 Ada, 1 Parsel de Kayıtlı Taşınmazların Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması İşi”*** ne ait sözleşme’nin olduğu, * Taşınmaz maliki olan İDARE’nin, projenin yapımı, pazarlanması, satışı ve satış sonrası dâhil hiçbir safhada, hiçbir ad altında ve hiçbir koşulda gider, masraf, vergi, resim, harç, fon vb. harcamada bulunmayacağı ve mevzuatın amir düzenlemeleri ile Alıcı’nın sözleşme gereklerini yerine getirmesi halinde bağımsız bölümün tapu devrini vermesi dışında hiçbir yükümlülüğü olmadığı, * Alıcı’nın, işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi nedeniyle doğacak tüm tazminat ve talep haklarının muhatabı olarak YÜKLENİCİ’yi kabul edeceği ve her türlü ayıp, kusur ve eksik imalatlar ile gecikmeden doğabilecek muhtemel zararlardan YÜKLENİCİ’nin sorumlu olduğunu peşinen kabul etmesi, esasına dayanmaktadır.   Banka kredisi kullanan alıcı, adına tapu devri esnasında kullanılan kredinin teminatını teşkil etmek üzere, kredi kullandıran bankanın bildireceği bedel ve şartlarda ipotek tesis edilmesine muvafakat eder.  Satıcı sıfatıyla İDARE, bankanın kredi kullandırdığını bildirmesi halinde, bankaca kullandırılan kredinin teminatı olarak bankaca belirlenecek meblağ ve şartlarda banka lehine ipotek tesis edilmeden tapunun alıcıya devir edilmeyeceğini gayrikabili rücu olarak kabul eder. |
| 4- | Yapılacak olan inşaatların veya projenin adı ve logosu, İDARE tarafından belirlenecek olup, bağımsız bölüm satışları üzerinde pozitif etki yapacağının düşünülmesi halinde İDARE’nin onayıyla projenin adı değiştirilebilecektir. |
| 5- | Söz konusu iş kapsamındaki ticari üniteler gerekli görülmesi halinde İDARE’nin onayı ile açık artırma usulü ile ihale edilmek suretiyle satışa çıkarılabilecektir. Ayrıca diğer bağımsız bölümler de İDARE’ nin onayı ile açık artıma usulü ile ihale edilmek suretiyle satışa çıkarılabilecektir. İhale şartları YÜKLENİCİ’nin önerisi çerçevesinde İDARE tarafından belirlenecektir  Ancak;   * İDARE tarafından ihaleye konu taşınmazlar için ihale ilanından önce açık arttırma ihale dosyası hazırlanacaktır. İhale dosyasının hazırlanabilmesi için, satışa esas bağımsız bölümlere ait mahal listesi, yönetim planı, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ve ilgili görsellerin İDARE tarafından onaylanmış olması zorunludur. |
| 6- | YÜKLENİCİ, İDARE tarafından belirlenecek kriterlere uygun olarak, tefrişli ve gerekli donanıma sahip pazarlama ve satış ofisi yapacak ve gerekli nitelik ve sayıdaki personeli de bu ofiste bulunduracaktır. Kaba inşaatı tamamlanmış zemin kattaki dükkanlardan herhangi biri, Pazarlama ve Satış Ofisi olarak kullanılabilir. |
| 7- | Satışa esas bağımsız bölümlerin satış işlemlerinin başlayabilmesi için, aşağıda belirtilen şartların YÜKLENİCİ tarafından yerine getirilmesi gerekir.   * Yapı Ruhsatlarının tamamının veya bir kısmının alınması, * Yapı ruhsatı alınan kısımlara ait temel kazısı işlerine başlanılması, * YÜKLENİCİ tarafından belirlenen bağımsız bölümlerin satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarının İDARE tarafından onaylanması, * Sözleşmenin **16.** Maddesinde belirtilen“**Site Yönetim Planı**”nın, YÜKLENİCİ tarafından hazırlanarak İDARE onayının alınması, |
| 8- | Tanıtım, pazarlama, satış ve bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlardan, YÜKLENİCİ sorumludur.  Tanıtım, pazarlama, satış ve bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklar ile alıcılara taahhüt edilen imalat ve mahal listelerinden de YÜKLENİCİ sorumludur.  Bu iş ve işlemlerle ilgili olarak İDARE’nin onayının alınmış olması, İDARE’yi sorumluluk altına sokmaz, YÜKLENİCİ’nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz. |
| 9- | Satış raporları İDARE’nin belirleyeceği sistem ve şekilde YÜKLENİCİ tarafından hazırlanarak güncel olarak İDARE’ye gönderilecektir. |
| 10- | Satışı yapılan bağımsız bölümün herhangi bir nedenle iade edilmesi veya satışın iptal edilmesi halinde, iade tutarı, BHTG içerisindeki ASKİPTG ve YPTG’den düşülür. BHTG’in yeterli olmaması durumunda iade edilecek tutar, tarafların ASKSTG’den aldıkları pay oranında taraflarca nakden ödenir ve YÜKLENİCİ, payına düşen iade tutarını alıcı hesabına yatırdığına dair dekontu İDARE’ye ibraz eder.  YÜKLENİCİ’nin, payına düşen iade tutarını bağımsız bölüm satış sözleşmesinde belirtilen süre içerisinde iade etmemesi ve YÜKLENİCİ payına düşen iade tutarının İDARE tarafından alıcı hesabına yatırılması halinde, İDARE bu iade tutarını, ödemeyi takip eden ilk BHTG içerisindeki YÜKLENİCİ payından tahsil eder. İDARE, iade edilen bu tutara, bu tutarın ödendiği tarihten itibaren, tahsil edileceği tarihe kadar İDARE’nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine **1 (Bir)** puan ilave etmek suretiyle tahsil eder. Uygulanacak olan faiz tutarı, ASKİPTG olarak hesap edilemez. |
| 11- | Sözleşme konusu bağımsız bölümlerin pazarlanmasından kaynaklanan satış bedeli dışında kalan her türlü gelir, paylaşım oranlarına göre ayrıca taraflarca paylaşılır. |
| 12- | Bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi iş ve işlemleri YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır. Bağımsız bölümlerin alıcılarına teslim edilememesinden, geç teslim edilmesinden (İDARE tarafından süre uzatımı verilmiş olsa dahi) veya şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun yapılmamış olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan YÜKLENİCİ sorumludur. Bu hususlarda İDARE’nin hiçbir sorumluluğu yoktur. |

**MADDE 14- SATIŞI YAPILAMAYAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI:**

Kesin Kabul itibar tarihine kadar satılamayan bağımsız bölümler aşağıda açıklandığı şekilde İDARE ile YÜKLENİCİ arasında paylaşılacaktır.

Satılamayan bağımsız bölümlerinrayiç değerleri, YÜKLENİCİ’nin yazılı talebi üzerine ve YÜKLENİCİ tarafından karşılanarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, İDARE’ce Sermaye Piyasası Kurulu’na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerleme firmalarına tespit ettirilir.

* İDARE’nin YÜKLENİCİ'den tahsil edeceği herhangi bir meblağ (ASKİPTG, diğer İDARE alacakları faizler, ceza vb. dâhil) yok ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplam tutarı, güncel ASKSTG’ den fazla değil ise, satılamayan bağımsız bölümler YÜKLENİCİ’ye kalacaktır.
* İDARE’nin YÜKLENİCİ’den tahsil edeceği herhangi bir meblağ (ASKİPTG, diğer İDARE alacakları faizler, ceza vb. dâhil) var ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplam tutarı, güncel ASKSTG’den fazla değil ise İDARE’ce YÜKLENİCİ’den tahsil edilemeyen ASKİPTG’nin kalan kısmı ile diğer İDARE alacakları (faizler, ceza vb. dâhil) hesap edilecektir.

Bu hesap neticesinde belirlenen tutar karşılığı satılamayan bağımsız bölümler, ekspertiz neticesinde tespit edilen rayiç değerleri üzerinden (İdarenin belirlediği daireler olarak) İDARE’ye kalacaktır.

* İDARE’ nin YÜKLENİCİ’den tahsil edeceği herhangi bir meblağ (ASKİPTG, diğer İDARE alacakları faizler, ceza vb. dâhil) yok ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplam tutarı, güncel ASKSTG’den fazla olur ise aradaki fark tutarına tekabül eden satılamayan bağımsız bölümler, İDARE ile YÜKLENİCİ arasında oranları dâhilinde paylaşılacaktır.
* Şayet hem, İDARE’ce YÜKLENİCİ’ den tahsil edilemeyen ASKİPTG’nin kalan kısmı ile diğer İDARE alacakları (faizler, ceza vb. dâhil) varsa ve hem de satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplam tutarı, güncel ASKSTG’den fazla olur ise öncelikli olarak İDARE’ce YÜKLENİCİ’den tahsil edilemeyen ASKİPTG’nin kalan kısmı ile diğer İDARE alacakları (faizler, ceza vb. dâhil) hesap edilecektir.

Bu hesap neticesinde belirlenen tutar karşılığı satılamayan bağımsız bölümler, yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden (İdarenin belirlediği daireler olarak )İDARE’ye kalacaktır. Daha sonra artan ASKSTG’nin fark tutarına tekabül eden satılamayan bağımsız bölümler, İDARE ile YÜKLENİCİ arasında oranları dâhilinde paylaşılacaktır.

* (2), (3) ve (4) de bahsedilen her üç paylaşımda da İDARE’ye kalacak bağımsız bölümlerin her türlü sigorta, emlak vergisi, aidat vb. giderlerine karşılık olmak üzere, İDARE payına tekabül eden miktarın **%1 (Yüzdebir)**’i tutarındaki bedel İDARE payına ilave edilecektir. Paylaşım neticesinde İDARE’ye kalan bağımsız bölümlerin tapu, harç vb. giderleri YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

**MADDE 15- KAT İRTİFAKI KURULMASI, TAPU İŞLEMLERİ, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN ALINMASI :**

YÜKLENİCİ, yapı ruhsatlarının alınmasını müteakip taşınmazlar üzerinde yer alan ayrı blok yapılarda ve bunların muhtelif dükkan ve benzeri kısımlarından münferiden ve müstakilen yararlanma hususunda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca gerekli liste ve belgeleri hazırlayarak Kat İrtifakı kurulması için İDARE’ye müracaat edecektir. Hazırlanan liste ve belgeler İDARE tarafından da kabul edildiği takdirde olduğu gibi, aksi halde gerekli düzeltmeler yapılarak onaylandıktan sonra İDARE adına **Kat İrtifakı** tesis edilecektir.

Tapu devirleri, giderleri YÜKLENİCİ’ye ait olmak üzere İDARE’ce yapılacaktır. Ancak tapu devri dışında, Tapu İdaresi’nde ve diğer Kurum ve Kuruluşlarda yapılacak her türlü işlemlerin giderleri yine YÜKLENİCİ tarafından karşılanarak İDARE vekâleti ile Yüklenici tarafından yapılacaktır.

Bağımsız bölümlerin Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskân Ruhsatı) alınması ve Kat Mülkiyeti Tapularının çıkarılması ile ilgili her türlü işlem YÜKLENİCİ tarafından yapılacak ve her türlü (Gaziantep Büyükşehir Belediyesine ödenmesi gereken yapı kullanım izin belgesi harcı hariç) vergi, resim, harç, Kdv vb. giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. Bağımsız bölüm alıcılarına kat mülkiyeti tapuları İDARE tarafından verilecektir.

Satış sözleşmesi ve tapu devri nedeniyle oluşabilecek satıcıya ait tüm masraflar, YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. Ancak tapu alım harcı, vadeli satış nedeniyle ipotek tesisi masrafları ve abonmanlık gibi kanunen alıcılara ait olup da YÜKLENİCİ tarafından ödemesi yapılan giderler YÜKLENİCİ tarafından alıcılardan haricen tahsil edilebilir.

İDARE, tapu işlemlerinin YÜKLENİCİ tarafından yürütülmesi için YÜKLENİCİ adına vekâletname verebilir. Buna bağlı olarak alınacak müstakil tapular ile ilgili tüm masraflar YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

İşlerin tamamlanmasını takiben bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti işlemleri tamamlanarak tapuları alıcılar adına tescil edilecektir.

* Bağımsız bölümlerin alıcılar adına tapu devrinin İDARE tarafından yapılması durumunda oluşacak zorunlu giderler YÜKLENİCİ tarafından devir işleminden önce İDARE’ye ödenecektir. Aksi takdirde, İDARE’ in portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine **1 (Bir)** puan ilavesiyle birlikte BHTG içindeki YPTG’nden ve / veya YÜKLENİCİ’nin kesin teminatından ve / veya hükmen tahsil edilecektir.

İDARE, taşınmaz satışı bedeli karşılığı olarak ASKİPTG tutarı + KDV (Katma Değer Vergisi)’ ne ait faturayı, Yürürlükteki Vergi Kanunlarının emrettiği şekilde ve sürelerde YÜKLENİCİ adına tanzim edecektir. YÜKLENİCİ ise alıcılar adına bağımsız bölüm faturası tanzim edecektir.

* Bu sözleşme ve eklerinin yapım uygulanmasından kaynaklanacak her türlü gider ile birlikte Katma Değer Vergisi (KDV) de YÜKLENİCİ’ ye aittir. YÜKLENİCİ gelir ve giderleri arasındaki KDV farkından dolayı İDARE’ den herhangi bir talepte bulunamaz.

**MADDE 16- SİTE YÖNETİM PLANI:**

* “Site Yönetim Planı”, YÜKLENİCİ tarafından hazırlanıp İDARE tarafından onaylanacaktır.
* Onaylı “Site Yönetim Planı” fotokopi/CD olarak bağımsız bölüm alıcılarına verilecektir.

**Geçici Site Yönetim ve Denetim Kurulları:**

Geçici Site Yönetim Kurulu en az 3 ve en fazla 5 üyeden oluşacaktır. Geçici Site Denetim Kurulu 3 üyeden oluşacaktır.

İDARE isterse, Geçici Site Yönetim Kurulu ile Geçici Site Denetim Kurulunda İDARE'yi temsilen görev yapacak üyeleri ve sayılarını belirleyebilir.

**MADDE 17- İŞ PROGRAMI:**

YÜKLENİCİ, yapı ruhsatları alınan inşaat kısımlarına ait ayrıntılı iş programını, yapı ruhsatlarının alınış tarihinden başlayarak en geç **30 (Otuz)** gün içerisinde, işlerin miktar, tarih, süre ve sırasını göstererek ve bilgisayar destekli (paket programlarla) hazırlayarak, onay için İDARE’ye vermek zorundadır. YÜKLENİCİ, iş Programını, bağımsız bölümlerin, altyapıların ve sosyal donatıların yapımını ve teslimini dikkate alarak düzenleyecektir.

İDARE, YÜKLENİCİ tarafından hazırlanarak onaya sunulan iş programını, aynı şekilde kabul ederek veya varsa gerekli düzeltmeleri yaparak, YÜKLENİCİ yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde yazı ile YÜKLENİCİ’ye bildirecektir. İş programı İDARE’ce onaylandıktan sonra geçerli olacaktır. YÜKLENİCİ onaylı iş programını, işin durumuna göre gerekli durumlarda güncelleyecektir.

İş programının, belirtilen süre içerisinde onay için İDARE’ye verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için ***100,00 TL (YüzTürkLirası)*** gecikmecezası, ilk İİDTT’nda YPTG’nden düşülür. Gecikme cezası, ASKİPTG olarak hesap edilemez.

İş programında yapılacak revize işlemleri de, yukarıdaki usul ve şartlarda yapılacaktır.

**MADDE 18- YÜKLENİCİ’ NİN TEKNİK PERSONELİ:**

YÜKLENİCİ bu iş kapsamında “*1 adet Proje Müdürü en az 10 yıl deneyimli inşaat mühendisi veya mimar” ve “1 adet en az 5 yıl deneyimli inşaat mühendisi veya mimar, 1 adet en az 5 yıl deneyimli elektrik mühendisi, 1 adet en az 5 yıl deneyimli makine mühendisi* ” işin başından tamamlanmasına kadar istihdam etmek mecburiyetindedir. İmalatların niteliğine göre ilgili mevzuatı gereğince gerekli olan teknik personelleri de ilgili imalatlar esnasında ve gerekli durumlarda şantiyede bulunduracaktır. YÜKLENİCİ ayrıca, 4857 Sayılı İş Kanunu” ile “6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu” ve diğer ilgili mevzuatta belirtilen hükümler kapsamında gerekli uzman bulunduracak veya Çalışma Bakanlığı tarafından yetkilendirilen OSGB (Ortak Sağlık Güvenlik Birimi) firmalarından bu hizmeti alacaktır.

YÜKLENİCİ, yukarıda belirtilen teknik elemanların ve İDARE’nin muhatabı olacak yetkili imza sahibi veya sahiplerinin isimlerini, özgeçmişlerini, Noter onaylı diploma suretlerini, oda kayıt belgesi asıllarını ve Noter onaylı taahhütnamelerini, ilk yapı ruhsatının alındığı tarihten başlayarak en geç **15** **(Onbeş)** gün içerisinde, *(peyzaj mimarı ile ilgili belgeleri, peyzaj ve çevre düzenlemesi ile ilgili imalatlara başlanılmadan önce)* yazı ile İDARE’nin onayına sunacaktır. İDARE bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra, kabul edip etmediğini veya varsa değişiklik talebini, YÜKLENİCİ yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (On)** gün içerisinde yazı ile YÜKLENİCİ’ye bildirecektir.

Ayrıca YÜKLENİCİ, işin durumuna göre, yukarıda belirtilen teknik personellere ilave olarak yeterli nitelik ve sayıdaki teknik personeli de inşaat sahasında bulundurmak zorunda olup, bu teknik personelleri de İDARE'nin onayına sunacaktır. Bu teknik personellerin İDARE’ce onayı için de yukarıda belirtilen usul izlenecektir.

YÜKLENİCİ, İDARE tarafından onaylanmayan teknik personeli inşaat sahasında (şantiyede) bulunduramaz ve çalıştıramaz.

YÜKLENİCİ'nin, inşaat sahasında (şantiyede) bulundurması gereken teknik elemanı (bu elemanlardan birini, birkaçını veya hepsini) bulundurmadığı takdirde, kontrollük tarafından tespit edilecek günlere ait olmak üzere;

* inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için ***500,00 TL (BeşyüzTürkLirası)***,

Personellerin hastalık sebebiyle işe devam edememesi durumunda, Sosyal Güvenlik Kurumu’nca veya resmi tabip tarafından verilmiş olan hastalığa ait raporun, İDARE’ ye sunulması şarttır. Ancak, hastalığın bir yıl içerisinde toplam **30 (otuz)** günden fazla devam etmesi halinde ise İDARE’nin de onaylayacağı yeni bir elemanın görevlendirilmesi zorunludur. Aksi halde bu husustaki cezai hükümler uygulanır.

Personeller, İDARE’ den yazılı onay alınmak şartı ile yıllık izinlerini kullanabilir ve işe ilişkin seyahatlere gidebilir.

YÜKLENİCİ, İDARE’nin verdiği sürede, Şantiye Şefi dâhil İDARE’nin değiştirilmesine gerek gördüğü elemanları değiştirmek zorundadır. Yapılacak eleman ve işçi değiştirmelerinden dolayı, YÜKLENİCİ, İDARE’ den hiçbir bedel, tazminat ve süre isteyemez.

YÜKLENİCİ, inşaat sahasında (şantiyede) bulunduracağı teknik elemanlar ile diğer elemanlar ve işçilerle ilgili olarak İDARE’nin veya kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına uyacaktır.

İDARE tarafından onay verilen teknik personeller için İş Deneyim Belgesi düzenlenmesi ve onaylanması, YÜKLENİCİ’nin veya İş Deneyim Belgesini isteyen şahsın yazılı talebi ve gerekli belgelerin verilmesi şartı ile İDARE tarafından yapılacaktır.

**MADDE 19- ALT YÜKLENİCİ ÇALIŞTIRILMASI VE SORUMLULUKLAR:**

İnşaat sahasında (şantiyede) Alt Yüklenici çalıştırılması, İDARE’nin iznine tabidir. İDARE tarafından onaylanmayan Alt Yükleniciler hiç bir suretle inşaat sahasında (şantiyede) çalışamaz.

YÜKLENİCİ, Alt Yükleniciler’ in yapacağı işe başlanılmadan önce, Alt Yüklenicileri yazı ile İDARE’nin onayına sunacaktır. İDARE, onaya sunulan Alt Yüklenicileri, onaylayıp onaylamadığını, YÜKLENİCİ yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde YÜKLENİCİ’ ye yazı ile bildirecektir.

İDARE’ce yazılı bildirim yapılmadığı takdirde YÜKLENİCİ tarafından bildirilen Alt Yükleniciler kabul edilmiş sayılacaktır.

YÜKLENİCİ’nin, İDARE tarafından onaylanan Alt Yükleniciler ile bunlar işe başlamadan önce sözleşme yapması ve Noter onaylı bir örneğini İDARE’ ye vermesi zorunludur.

İDARE tarafından onaylanmış Alt Yüklenicilerin ve / veya bunlara ait iş kısımlarının işin devamı sırasında değiştirilerek, işin başka Alt Yüklenicilere yaptırılması da İDARE’nin iznine ve yukarıdaki şartlara tabidir.

Alt Yüklenicilerin yaptığı bütün işlerden İDARE’ ye karşı YÜKLENİCİ sorumludur. Alt Yüklenicilerin İDARE tarafından kabul edilerek onaylanması bu sorumluluğu hiçbir şekilde değiştirmez.  
İDARE, Alt Yüklenici tarafından yapılan işlerin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olmadığını tespit ederse, Alt Yüklenicinin değiştirilmesini veya Alt Yükleniciler tarafından yapılmasını istemediği herhangi bir iş bölümünün bizzat YÜKLENİCİ tarafından yapılmasını her zaman isteyebilir.

YÜKLENİCİ ve Alt Yükleniciler, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylandığı tarihine kadar sorumlu olacakları gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de **15 (Onbeş)** yıl süreyle müteselsilen sorumludurlar. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre YÜKLENİCİ ve Alt Yüklenicilere ikmal ve tazmin ettirilir.

İDARE’in izin verdiği Alt Yükleniciler’in çalıştırılması ve sorumlulukları bakımından, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümleri uygulanacaktır.

İDARE tarafından onay verilen Alt Yükleniciler için İş Deneyim Belgesi düzenlenmesi ve onaylanması, YÜKLENİCİ’nin veya Alt Yüklenici’nin yazılı talebi ve gerekli belgelerin verilmesi şartı ile İDARE tarafından yapılacaktır.

**MADDE 20- MAKİNE, TEÇHİZAT VE EKİPMAN BULUNDURULMASI:**

YÜKLENİCİ, işin durumuna ve iş programına göre gerekli olan cins ve sayıdaki makine, teçhizat ve ekipmanı iş sahasında bulunduracaktır. YÜKLENİCİ, bu konu ile ilgili olarak İDARE’nin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

**MADDE 21- İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ:**

YÜKLENİCİ, 4857 sayılı İş Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili diğer Mevzuat hükümlerini yerine getirmekle yükümlüdür.

YÜKLENİCİ, Alt Yüklenicilere ait tüm personeller de dâhil olmak üzere, iş yerinde bulunan tüm personelin sağlığı ve güvenliği için, gerekli olan azami önem ve hassasiyeti göstermek zorundadır. YÜKLENİCİ, yapım esnasında oluşabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı maddi ve manevi zararlardan doğrudan doğruya sorumludur.

YÜKLENİCİ, bu konu ile ilgili olarak İDARE’nin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

**MADDE 22- İŞÇİ ALACAKLARI VE MALZEME BEDELLERİ:**

YÜKLENİCİ, işçi ve Alt Yüklenici alacakları ile inşaatta kullanılacak malzeme bedellerini zamanında ödemekle yükümlüdür. Zamanında ödenmeyen işçi ve Alt Yüklenici alacakları ile malzeme bedelleri için 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümleri uygulanacaktır.

**MADDE 23- KULLANILACAK MALZEMELER:**

Sözleşme kapsamında yapılacak işlerde, standartlara (TSE ve / veya TSE tarafından kabul gören uluslararası standartlara) uygun, fenni nitelik ve şartlara sahip malzemeler, cihazlar vb. kullanılacaktır. YÜKLENİCİ, bu konu ile ilgili olarak İDARE’nin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

İmalatlarda kullanılacak malzemelere ilişkin belgeler, YÜKLENİCİ tarafından 3 alternatifli olarak İDARE’nin onayına sunulacak ve ancak onaydan sonra kullanılabilecektir. İDARE tarafından onaylanmayan malzemeler kesinlikle kullanılmayacaktır. Yabancı menşeli malzemelere ilişkin belgeler ise yeminli tercüman tarafından tercüme edilmiş olacaktır.

İDARE, söz konusu malzemelerin fenni nitelik ve şartlarını tespit amacıyla, her türlü gideri YÜKLENİCİ’ye ait olmak üzere uygun göreceği kuruluşlardan test raporu isteyebilir.

Ayrıca, yapım süresince gerek duyulan her türlü testlerin şantiyede yapılması ve / veya İDARE’nin onaylayacağı laboratuvarlarda yaptırılması YÜKLENİCİ’nin yükümlülüğündedir.

Yukarıda belirtilen şartlara uymayan malzemeler şantiye sahasında bulundurulmayacaktır. Uygun olmayan malzeme kullanılmasından doğacak, gizli ayıplardan veya bu nedenle konut alıcıları, diğer üçüncü şahıs ve kurumlardan gelecek her türlü talep dâhil olmak üzere tüm sorumluluk YÜKLENİCİ’ ye aittir.

**MADDE 24- İŞ VE İŞYERİNİN SİGORTALANMASI:**

YÜKLENİCİ, işyerinde kullandığı her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makinaları, taşıtlar, tesisler vb. ile işin biten kısımlarını, özellik ve niteliklerine göre, işe başlanıldığı tarihinden başlayarak, geçici kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar geçecek süre içinde meydana gelebilecek tehlikelere karşı, sigorta primini kendisi ödemek suretiyle, İDARE’nin uygun göreceği sigorta dallarında, mutabakatlı kıymet poliçeleri ile ve enflasyona endeksli olarak her yıl sigorta ettirmek ve poliçelerin birer nüshasını İDARE’ye vermek zorundadır. Aksi halde YPTG ödenmez. Geçici kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylandığı tarih ile kesin kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar geçecek sürede ise bakım klozu uygulanacaktır.

YÜKLENİCİ, sigortaya esas teşkil eden inşaat maliyet bedeli (sigorta değerini) değişikliklerini zeyilname ile güncelleyecektir.

YÜKLENİCİ’nin Sigorta yükümlülüğüne ilişkin özel şartlar ve hükümler:

|  |  |
| --- | --- |
| **1-** | **Sigortaların Genel Şartları:** |
| 1.1. | YÜKLENİCİ, sözleşmenin bu maddesinde öngörülen sigorta yükümlülüğü kapsamında, sigortaların yapılması öncesinde, Sigorta Genel Şartları Hükümleri gereği “Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü”nü taşır. YÜKLENİCİ, rizikoların hakiki durumunu bildirmek üzere teklifname, soru formu veya talep formu gibi belgelerde, poliçe ve eklerinde yazılı beyanda bulunacaktır.  YÜKLENİCİ, sigorta değerini belirlerken İDARE’nin onayını alacaktır. Poliçe kesilmiş ve sigorta bedeli maliyet bedelinin altında kalmış ise zeyilname ile bedel düzeltilecektir. |
| 1.2. | YÜKLENİCİ, yaptırmakla yükümlü olduğu poliçelerde aşağıdaki hususları kaydettirecektir;   1. İnşaat All Risk Sigorta Poliçesinin Sigortalı kısmında, İDARE’nin, Sigorta ettiren kısmında da YÜKLENİCİ'nin unvanı yazacaktır. İDARE'nin yazılı izni ve onayı olmaksızın poliçe değiştirilemez, fesih edilemez ve / veya hasar bedeli ödenemez. 2. Sigortacı, bu poliçenin sigorta süresini Sigortalının talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile uzatmak zorundadır. 3. Sigortacı bu poliçenin sigorta teminatını, sigortalının talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile bedel artışına ait resmi evrak ve ana poliçe fiyatı ile arttırmak zorundadır. 4. Sigorta şirketinin ihbar ve tebliğlerinin birer kopyası İDARE’nin Sözleşmede belirtilen tebligat adresine yapılacaktır. Yalnızca sigorta ettiren olarak YÜKLENİCİ’ye yapılacak ihbar ve tebliğler geçersizdir. 5. Sigortacı, kendisine ait sigorta sorumluluğunun başladığına dair belgeyi İDARE’ ye ulaştırmakla yükümlü olup, sigorta sorumluluğu başladıktan sonra Fesih klozu İş bu poliçe, İnşaat Sigortaları Genel Şartlarında tarafların hakları saklı kalmak kaydı ile İşveren İDARE'nin yazılı onayı olmadan değiştirilemez ve iptal edilemez. 6. Sigorta Genel Şartları ve / veya plasmanların yapılacağı reasürans şirketlerine ait standart hükümler ve / veya özel şartlar bu poliçede yer alan özel şartlara aykırı olamaz. Bu özel şartları poliçede belirttiği takdirde, hukuki olarak sigortacı sorumludur. 7. Bu poliçede aşağıda belirtilen istisnalar dışında zeyilname düzenlenemez ve / veya özel şart ilave edilemez.  * Sigorta süresi ve / veya sigorta teminatının değiştirilmesi ile ilgili olarak İDARE’nin YÜKLENİCİ’ den yazılı talepte bulunması, * İDARE’ce yazılı onay verilmesi.  1. Sigortacı bir hasar veya ziyan durumunda, hasar bedelini ödemekten imtina ettiği takdirde, YÜKLENİCİ’nin başvuru tarihini takiben en geç **30 (otuz)** gün içinde ödeme yapmamasındaki gerekçeleri İDARE’ ye yazılı olarak bildirmek zorundadır. 2. YÜKLENİCİ bu poliçenin Genel Şartları “ Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü ” hükümleri altında Soru Formu veya Teklifnameyi tam ve kusursuz bir şekilde düzenleyerek sigortacıya ibraz edecektir. Bahse konu teklifname bu poliçenin ekidir. 3. Riziko Adresi: Bu sözleşmede bahsedilen Ada ve Parsellerdeki inşaat ve taşınmazlar. 4. Sigorta Konusu İşler: Sözleşme Madde **3**’de sayılan hizmetlerin inşaat işleridir. 5. Sigortalı: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi (İDARE) 6. Sigorta Ettiren: YÜKLENİCİ ve Sözleşmede belirtilen tebligat adresi 7. Sigortalı Adresi: İDARE’nin sözleşmede belirtilen tebligat adresi (YÜKLENİCİ adresi yazılmayacaktır). |
| 1.3. | YÜKLENİCİ, Sigorta poliçelerini düzenleyen ve kendisinden prim tahsili yapan kişi ya da kuruluşun sigorta şirketi tarafından yetkilendirildiği hususunda belgeleri temin ederek İDARE’ ye poliçelerinin ekinde ibraz edecektir. Primlerin ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuzun aslını İDARE’ ye poliçeler ile birlikte ibraz edecektir.  Türk Ticaret Kanunu’nun 1295. ve 1297. Maddeleri kapsamında sigorta primlerinin taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise YÜKLENİCİ, Sigorta Şirketi tarafından onaylı “Sigorta Primi ödeme Planı”nın bir örneğini, peşinatının ödendiğine dair makbuzun aslı ile birlikte poliçe ekinde İDARE’ ye ibraz edecektir. Sigorta primi taksitlerinin “ Sigorta Primi Ödeme Planı”nda öngörülen vadelerde ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuz asıllarını, ödeme tarihinden başlayarak **30** **(otuz)** gün içinde ibraz edecektir. |
| 1.4. | Madde **24.1.1**’e göre verdiği beyanların, poliçelerin ve eklerinin düzenlenmesinde veya güncelleştirilme nedeniyle düzenlenecek zeyilnamelerde hakikate aykırı veya eksik olduğu gerekçesiyle, İDARE’nin uğrayacağı maddi ve / veya manevi kayıplar İDARE’ye maliyeti ne olursa olsun **%10 (Yüzdeon)** fazlası ile YÜKLENİCİ alacaklarından, alacağı yoksa teminatından kesilecektir. |
| 1.5. | Süresi geçtiği halde YÜKLENİCİ’nin sigorta sorumluluğunu yerine getirmemesi veya sigorta süresini uzatacak zeyilnameyi ibraz etmemesi ya da poliçe bedelini ödememesi durumunda, risklerin teminatsız kalmaması için söz konusu iş ve işlemler İDARE tarafından yapılır ve bedeli ödenir. İDARE, ödediği bedeli, ödeme tarihinden başlayarak, İDARE’nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine **1 (Bir)** puan ilavesi ile birlikte ilk İİDTT’nda YÜKLENİCİ’nin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Kesilen bu bedel ASKİPTG olarak kabul edilemez. |
| **2-** | **İşveren Sorumluluk Sigortası:**  Düzenlenecek bu poliçe, işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda YÜKLENİCİ’ye terettüp edecek hukuki sorumluluk nedeniyle, YÜKLENİCİ’ ye ve / veya Alt Yüklenici firmalara bir hizmet akdi ile bağlı işçiler veya bunların hak sahipleri tarafından YÜKLENİCİ’ den talep edilecek veya Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından YÜKLENİCİ’ ye karşı iş kazalarından dolayı ikame edilecek rücu davaları sonunda ödenecek tazminat miktarlarını, poliçede yazılı meblağlara kadar temin edecektir.  Teminat kapsamına ayrıca alınacak haller;  a) İşçilerin, YÜKLENİCİ tarafından sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak getirilip götürülmeleri sırasında meydana gelen iş kazaları,  b) Meslek hastalıkları sonucunda vaki olacak tazminat talepleri,  c) Manevi Tazminat Talepleri,  d) İşyerinde YÜKLENİCİ tarafından verilen yemekler nedeniyle gıda zehirlenmesinden doğan tazminatlar. |
| 2.1 | İşveren Sorumluluk Sigortası için ASKSTG tutarının **%5 (Yüzdebeş)**’i kadar, sigorta süresi içerisinde gerçekleşeceği tahmin edilen ücret toplamı belirtilecek ve onun üzerinden depozit prim yatırılacaktır. |
| 2.2. | Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak asgari limitler:  Bedeni Zararlarda kişi başına : ***100.000,00 TL (YüzbinTürkLirası)***,  Bedeni Zararlarda kaza başına : ***200.000,00 TL (İkiyüzbinTürkLirası)*** olarak tespit edilecektir. |
| 2.3. | YÜKLENİCİ, poliçe hitamında sigorta süresi içinde işçi ve personeline yaptığı kati gayri safi ödemeler yekûnunu sigorta şirketine bildirecek ve bildirdiğini ve prim borcu olmadığına dair belgeyi getirmediği takdirde kesin teminatı serbest bırakılmayacaktır. |
| **3-** | **Üçüncü Şahıslara Karşı Mali Sorumluluk Sigortası:**  YÜKLENİCİ, bu Sözleşmenin yürütülmesinden doğabilecek üçüncü şahıslarca iddia ve talep edilebilecek bedeni, maddi ve manevi zarar ve tazminatlara karşı her türlü sorumluluğunu aşağıdaki maddelerde belirtilen hükümleri yerine getirmek suretiyle temin edecektir. |
| 3.1. | Sigorta şirketi YÜKLENİCİ ve / veya Alt Yüklenici firmalar ve / veya İDARE’yi yapılabilecek tüm tazminat iddialarından koruyacağına dair kefil olacak ve bu koşul düzenlenecek poliçede belirtilecektir. |
| 3.2. | Çapraz Sorumluluk Teminatı bahse konu sigorta poliçesinde belirtilen teminat hükümleri altında teminata dâhil edilecek ve poliçede belirtilecektir. |
| 3.3. | Üçüncü şahısların maruz kalacağı zararlar dolayısıyla YÜKLENİCİ ve / veya Alt Yüklenici ve / veya onun adına hareket eden Müşavir firma’ya düşecek hukuki sorumluluklar poliçe kapsamına dâhil edilecektir. |
| 3.4. | Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak limitler;  Bedeni Zararlarda Şahıs Başına : ***100.000,00 TL (YüzbinTürkLirası)***,  Bedeni Zararlarda Kaza Başın : ***200.000,00 TL (İkiyüzbinTürkLirası)***,  Maddi Zararlarda Kaza Başına : ***200.000,00 TL (İkiyüzbinTürkLirası)***,  Tespit edilecek olup, uygulanacak toplam sigorta meblağı asgari ***500.000,00 TL (Beşyüz binTürkLirası)*** olacaktır. |
| 3.5. | Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigortasında azami uygulanacak tenzili muafiyet tutarı ***1.500,00 TL (BinbeşyüzTürkLirası)*** olacaktır. |
| **4-** | **Sözleşme Konusu İşlerin Sigortalanması ve İnşaat Sigortaları:**  YÜKLENİCİ, bu sözleşmenin **3.** Maddesinde tanımlanan işlerin tümünü (imalat, ihzarat vb.) ve bu kapsamdaki işleri yapmak üzere malzeme ve donanımı (şantiye tesisleri, makine - ekipman vb. gibi) her türlü hasar ve kayıplara karşı (yangın, deprem, sel, seylap ve her türlü doğal afetler, hırsızlık, terör, sabotaj, kötü niyetli hareketler, grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri ve bunların gerektirdiği askeri ve inzibati hareketlerin sebep olduğu vb.) sigorta ettirerek iş için kullanılması gerekecek söz konusu donanımı yenileyecek toplam bedel için düzenleterek, hizmete devamlılığı sağlayacaktır. |
| 4.1. | Teminat Miktarları:   1. Sözleşme Konusu İşler:   İlk bildirimi yapılan sigorta teminatı, artırmaya izin verecek şekilde düzenlenecek olup, fiyat, işlerin miktar ve şartlarındaki değişiklikler nedeniyle doğacak teminat artırımı genel şartlarda bahis olunan sigorta bedeli maddesi gereğini yapmak yükümlülüğünde olan YÜKLENİCİ, eksik sigorta bildirimi durumuna düşmeyecek tedbirleri alacak ve hasar durumunda hasarlı işlerin yeniden ikmal edilmesi şartlarında sigorta teminatını güncelleştirecektir.  b. Deprem Teminatı:  Deprem riskine karşı işlerin tamamı **24.4.1.a’** da açıklanan miktar ve şartlarda sigortalanacaktır. Deprem teminatı, sözleşme bedeli kadar alınır. Deprem teminatı için sadece maksimum ***20 / 80*** Koasürans uygulanır. Muafiyet uygulanmaz.  c. Enkaz Kaldırma Teminatı:  Asgari sözleşme bedelinin **%1 (Yüzdebir)**’i oranında olacaktır. Hasar neticesi enkazın kaldırılmasına ait her türlü masraflar, uçak dışında kalan seri vasıtalarla yapılan nakliye masrafları ve fazla çalışma ücretleri iş bu teminat dâhilinde olacaktır.  d. Şantiye Tesisleri Sigorta Teminatı:  Asgari ***200.000,00 TL (İkiyüzbinTürkLirası)*** olarak ilk bildirim yapılacak ancak tesislerin faturaları yada ekspertiz değer raporu sigorta poliçesinin ekine konulacaktır.  İş için kullanılması gerekecek söz konusu tesisler donanımı ile toplam bedel üzerinden, herhangi bir hasar veya kayıp durumunda yenilecek şartlarda sigortalanarak hizmetin devamlılığı sağlanacaktır.  e. Makine-Ekipman Teminatı:  YÜKLENİCİ, bu sözleşme kapsamındaki işleri yapmak üzere (malzeme ve makine - ekipmanını) yukarıda açıklanan risklerden dolayı meydana gelecek her türlü hasar ve kayıplara karşı asgari ***300.000,00 TL (ÜçyüzbinTürkLirası)*** teminatla Makina-Ekipman Sigortasını, iş için kullanılması gerekecek söz konusu makine-ekipmanı yenileyecek tutarda düzenleterek hizmette devamlılığı sağlayacaktır. İşin İlerlemesi ile birlikte sahaya getireceği ve / veya götüreceği makine-ekipman sigortacıya ayrıntılı olarak bildirerek zeyilname düzenleme zorunluluğunda olacaktır. Ayrıntılı olarak düzenlediği listeye faturalarını yada ekspertiz değer raporunu ekleyerek sigortacıya bildirimde bulunacaktır.  f) Terör Teminatı:  Terör riski Asgari sözleşme bedelinin **%1** **(Yüzdebir)**’i oranında olacaktır. |
| 4.2. | Sigorta Süresi:  Bu madde kapsamında bulunan üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet İşveren Mali Mesuliyet ve All Risk İnşaat Sigortaları işe başlanıldığı tarihten başlayarak geçici kabulün İDARE’ce onay tarihine kadar devam edecek; geçici kabul tarihinden kesin kabul tarihine kadar bakım klozu da kapsama ayrıca ilave edilecektir. Sigortanın süresi dolduktan sonra YÜKLENİCİ sigorta şirketinden prim borcu olmadığına dair temiz belgesini İDARE’ye ibraz edecektir. Aksi takdirde kesin kabul onay işlemi ve teminatın iade edilmesi işlemi İDARE’ce yapılmayacaktır. |
| **5-** | **Sigortaların Yaptırılmaması Durumunda:**  YÜKLENİCİ, **24.1-2-3-4**’de tanımlanan sigorta işlemlerini yaptırmak ve ilgili belge ve poliçeleri ekleri ile beraber İDARE' ye ibraz ederek onay almak yükümlülüğündedir. Onay alındıktan sonra poliçeler yürürlüğe girecektir.  Sigorta Poliçelerinin tümü yukarıdaki hükümler uyarınca İDARE’ye ibraz edilmedikçe ve prim ödemeleri bu maddede öngörülen şekilde yapılmadıkça, YPTG ödenmeyecektir.  Ayrıca poliçelerin zeyilnameleri güncelleştirilmesi aşamasına gelindiğinde, İDARE’ce talep edilen miktar ve şartlarda zeyilname düzenlenip İDARE tarafından onay verilmedikçe YPTG ödenmeyecektir.  Zeyilnamelerin gecikmesi durumunda İDARE, YÜKLENİCİ alacağından keserek veya YÜKLENİCİ alacağı yoksa teminatından kesilerek, zeyilname düzenlettirerek gereken primleri sigortacıya Yüklenici nam ve hesabına ödeyebilir.  Ancak, İDARE’nin gerek poliçeler gerekse düzenlenecek zeyilnamelere vereceği onay, YÜKLENİCİ’nin iş bu sözleşme gereği sigorta yükümlülüğünü hiçbir şekilde etkilemeyecektir.  Şöyle ki; İDARE tarafından onaylanmış sigorta poliçeleri, ilgili belgeleri ve zeyilnameler bu maddede belirtilen YÜKLENİCİ’nin sigorta yükümlülüğüne göre, YÜKLENİCİ’nin ve / veya Sigortacının eksik ve kusurlu sigorta işlemi yapmış olmasının İDARE onayından sonra tespit edilmesi halinde dahi YÜKLENİCİ’nin de en geniş manada her türlü zarar ve ziyanlarına karşıda mali ve hukuki olarak tüm sonuçlarıyla birlikte sorumludur. |

**MADDE 25- İŞİN KONTROLÜ:**

Sözleşme konusu tüm işleri denetlemek üzere ilk yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren İDARE tarafından, bir veya birden fazla sayıda kendi personel kadrosundan ve / veya Teknik Müşavirlikten işyerinde bulundurulmak üzere kontrollük teşkilatı görevlendirilecektir. Kontrollük teşkilatında görevlendirilen elemanların isim ve sıfatları İDARE tarafından yazı ile YÜKLENİCİ’ye bildirilecektir. Kontrollük teşkilatında görevlendirilen elemanlar, işin Sözleşme, şartnameler ve projelere göre yapılması ile faaliyetin iş programına göre yürütülmesini İDARE adına denetler.

YÜKLENİCİ, Kontrollük teşkilatında görevlendirilen elemanların şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak verecekleri talimatlara uymak zorundadır.

Kontroller’in yapılan işi uygun bulması, sözleşme, şartnameler ve ekleri ile diğer belgelerde yazılı hükümlerdeki YÜKLENİCİ sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Sözleşme konusu işlerin sözleşme, şartnameler ve ekleri ile diğer belgelerde yazılı hükümlere göre yapılmasına yönelik tüm sorumluluk YÜKLENİCİ’ye aittir.

İDARE tarafından onaylanmış proje ve imalatlarda yapılacak her türlü değişikliğin İDARE’nin yazılı müsaadesiyle olması şarttır. Bu esasa uyulmayan hallerde, YÜKLENİCİ, vekili veya temsilcisi, her türlü gider kendisine ait olmak üzere değişiklikleri İDARE’nin isteyeceği şekle getirmek zorundadır.

YÜKLENİCİ, vekili veya temsilcisi kontrol tarafından tutulacak olan şantiye defterini günlük olarak imzalamak zorundadır.

Gerektiğinde, İDARE tarafından işin müşavirliği ve kontrollüğü için görevlendirilecek olan Teknik Müşavirlik / Yapı denetim kuruluşunun hizmet bedelini YÜKLENİCİ ödeyecektir. Bu bedelin YÜKLENİCİ tarafından ödenmemesi halinde, bu bedel İDARE tarafından ödenecektir. İDARE, bu bedeli İDARE’nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine **1 (Bir)** puan ilavesi ile birlikte YPTG’nden veya YÜKLENİCİ’nin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

**MADDE 26- KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASI:**

YÜKLENİCİ, sözleşme konusu işlerin iş sahasında bulunacak fosil, para, değerli veya antika buluntular ile jeolojik ve arkeolojik değeri olan objelerden hak iddia edemez. YÜKLENİCİ, bu tür objeler bulunduğunda, kültür varlıkları hakkında 21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma” Kanunu uyarınca işlem yapar ve durumu derhal İDARE ile birlikte ilgili Kurum ve Mercilerle bildirir. Aksi durumda tüm sonuçlardan YÜKLENİCİ sorumludur.

**MADDE 27- KANALİZASYON, SU, ELEKTRİK, VB. GİBİ TEKNİK ALTYAPI BAĞLANTILARI VE DEVRİ:**

Yapıların kullanılabilir halde teslimi için, geçici kabulden önce kanalizasyon, yağmursuyu, su, elektrik, doğalgaz, telefon vb. sistemlerin ilgili şebekelere bağlantıları konusundaki teknik hizmetler ile ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işleri YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.

Sözleşme konusu iş kapsamı içinde kalan tüm teknik altyapı işleri YÜKLENİCİ tarafından yapılacak, ayrıca elektrik, su, kanalizasyon, yağmursuyu, telefon vb. gibi tesisatların şebekeye bağlanmasına ve ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işlerine ait tüm masraflar da YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. Katılım payları ve altyapı yapım teminatları ile ilgili masrafları da YÜKLENİCİ ödeyecektir.

**MADDE 28- İŞ SAHASININ TEMİZLENMESİ:**

* Yer tesliminde iş sahasında bulunan ve işin yapılmasını engelleyici tüm obje ve şartların ortadan kaldırılması,
* İnşaatların yapımı esnasında, Kontrolün lüzum görmesi halinde inşaat sahasındaki, çukurların doldurulması, moloz ve toprak yığınlarının temizlenmesi ve sahanın tesviye edilmesi,
* İşin tamamlanmasından sonra, iş sahasında YÜKLENİCİ’ye ait var ise fazla malzeme ile inşaat kalıntılarının kaldırılması, baraka depo gibi geçici tesislerin sökülmesi ve İş sahasının temizlenmesi,

vb. ile ilgili tüm işlerin yapılması ve bunlarla ilgili tüm masraflar YÜKLENİCİ’ye aittir.

İDARE, verilen süre içinde istenilen işler yapılmazsa, bu işleri yaptırmaya ve masrafları **% 50 (Yüzdeelli)** ceza ilavesi ile birlikte YPTG’nden veya YÜKLENİCİ’nin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

**MADDE 29- GEÇİCİ KABUL:**

Sözleşme kapsamında bulunan üstyapı ve altyapı tüm inşaat işlerinin sözleşme ve eklerindeki şartlar dâhilinde tamamlanarak geçici kabule hazır hale getirildiği, YÜKLENİCİ tarafından yazı ile İDARE’ye bildirilecektir. İDARE, YÜKLENİCİ yazısının İDARE’ye kayıt tarihinden başlayarak en geç **10 (On)** gün içerisinde kontrollük teşkilatı marifetiyle işin ilk muayenesini yaparak, işin geçici kabule hazır bir şekilde tamamlanıp tamamlanmadığına karar verir ve kontrollük teşkilatı tarafından “ Geçici Kabul Teklif Belgesi ” düzenlenir.

İşin geçici kabule hazır olabilmesi için, sözleşme eki pursantaj listelerinde üstyapı işlerindeki her bir blok ile altyapı ve çevre düzenleme işleri için ayrı ayrı olarak belirlenmiş olan “İmalatların Yapılması” pursantaj oranının en az **%95 (Doksanbeş)**’lik kısmının tamamlanmış olması şarttır. Ayrıca, varsa bu kusurlu ve noksan kısımların, yapının veya yapılan imalatların kullanılmasına mani olmayacak nitelikte olması ve YÜKLENİCİ’nin sözleşmenin **27.** Maddesindeki yükümlülüklerini yerine getirmiş olması da şarttır.

Geçici kabul heyeti, İDARE tarafından bildirilen tarihte YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur. Geçici kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri YÜKLENİCİ’ ye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir.

Bu inceleme sonunda, yapılan imalatların geçici kabule elverişli olduğu görülürse, usule uygun olarak “Geçici Kabul Tutanağı” tanzim edilerek, heyet üyeleri ve YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi tarafından işyerinde imzalanır. Aksi halde, işin geçici kabule uygun bulunmadığı bir tutanakla tespit edilir.

YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen İDARE tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmaz ise geçici kabul ertelenmez. Ancak, bu durum geçici kabul tutanağında belirtilir.

Geçici kabul heyeti tarafından yapılan incelemede, noksan ve kusurlu imalatların olduğunun tespit edilmesi halinde, geçici kabul heyetince bu noksan ve kusurlu imalatların neler olduğunu gösteren bir liste hazırlanır ve bu noksan ve kusurlu imalatların karşılarına takdiren ve / veya tahminen düzeltme bedellerinin **3 (üç)** katı bedel yazılarak, geçici kabul tutanağa eklenir.

Ayrıca, bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanmaları için uygun bir süre geçici kabul heyetince tayin edilir. Bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için verilen süre, tutanağın işyerinde imzalanması tarihinden başlayacaktır. Bu süre gecikme cezasına tabi değildir.

Bu süre sonunda noksan ve kusurlu imalatların giderilmediğinin tespit edilmesi halinde, yapılmayan noksan ve kusurlu imalatlar için eksik ve kusurlar listesinde **3 (Üç)** katı olarak belirtilmiş olan bedelleri, YPTG’nden ve / veya YÜKLENİCİ’nin kesin teminatından kesilir. Ancak bu vb. kesintiler ASKİPTG olarak hesap edilemez.

Noksan ve kusurlu imalatların giderilmesi için verilen süre sonunda giderilmeyen noksan ve kusurlu imalatların giderilmesine yönelik işler İDARE tarafından yaptırılır. Kesinti tutarının YPTG’ni ve kesin teminatı da geçmesi halinde ise geri kalanı hükmen tahsil olunur.

İşin geçici kabule hazır olduğunu bildiren ve kontrollük teşkilatı tarafından düzenlenmiş olan “Geçici Kabul Teklif Belgesi”ndeki işin bitirilme tarihi, “Geçici Kabul İtibar Tarihi” olarak esas alınacak olup, bu tarih geçici kabul heyeti tarafından geçici kabul tutanağına yazılacaktır.

Geçici kabul heyetince yapılan incelemede, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olur ise YPTG’nden veya YÜKLENİCİ’nin kesin teminatından uygun görülecek bir nefaset bedeli kesilmek şartı ile İDARE, işi bu hali ile de kabul edebilir.

Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek bedel geçici kabul tutanağında belirtilecektir. YÜKLENİCİ bu işleme razı olmazsa, her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

Geçici kabul tutanağı, **3 (üç)** asıl nüsha olarak düzenlenecek, **2 (İki)** adedi İDARE’ye ve **1 (Bir)** adedi de YÜKLENİCİ de kalacaktır.

Geçici kabul tutanağı, İDARE’nin onay Makamınca onaylanmasından sonra yürürlüğe girecektir.

Geçici kabul, işin kesin kabulü anlamına gelmez. İşin erken bitirilmesi halinde, İDARE, geçici kabul işlemi yapabilir. Bu durumda bakım ve muhafaza dönemi, geçici kabulün itibar edildiği tarihten itibaren başlar.

**MADDE 30- KESİN KABUL:**

Geçici kabul itibar tarihinden itibaren, itibar tarihi hariç **365 (Üçyüzaltmışbeş)** gün sonra, işin kesin kabule hazır olduğu, YÜKLENİCİ tarafından yazı ile İDARE’ye bildirilecektir. İDARE, YÜKLENİCİ’nin bildirim yazısının tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde oluşturacağı teknik heyet marifetiyle işin kesin kabule hazır olup olmadığına karar verir ve teknik heyet tarafından “Kesin Kabul Teklif Belgesi” düzenlenir.

İşin kesin kabul işlemine mani bir durumun bulunmadığı tespit edildiği takdirde, İDARE’ce “Kesin Kabul Heyeti” teşkil edilir. Kesin kabul heyetinin işyerinde bulunacağı tarih yazı ile YÜKLENİCİ’ye önceden bildirilir.

Kesin kabule, teknik heyet tarafından düzenlenen “Kesin Kabul Teklif Belgesi” tarihinden itibaren, bu belge tarihi hariç en geç **20 (Yirmi)** gün içerisinde başlanılması şarttır.

Kesin kabul heyeti, İDARE tarafından bildirilen tarihte YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur.

Kesin kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri YÜKLENİCİ’ye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir.

Bu inceleme sonunda, işin kesin kabule elverişli olduğu görülürse, usule uygun olarak “Kesin Kabul Tutanağı” tanzim edilerek, heyet üyeleri ve YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi tarafından işyerinde imzalanır. Aksi halde, işin kesin kabule uygun bulunmadığı bir tutanakla tespit edilir.

YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen İDARE tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmaz ise kesin kabul ertelenmez. Ancak, bu durum kesin kabul tutanağında belirtilir.

Kesin kabul heyeti tarafından yapılan incelemede, kullanılma sonucu meydana gelen normal aşınma ve eksilmeden doğan durumlar dışındaki (böyle durumlar varsa bu husus tutanakla ayrıca belirtilir), işin kötü yapılmasından dolayı geçici kabul esnasında tespit edilememiş veya geçici kabul ile kesin kabul arasında geçen süre içinde ortaya çıkan noksan ve kusurlu imalatların olduğunun tespit edilmesi halinde, kesin kabul heyetince bu noksan ve kusurlu imalatların neler olduğunu gösteren bir liste hazırlanır ve bu noksan ve kusurlu imalatların karşılarına takdiren ve / veya tahminen düzeltme bedellerinin **3 (Üç)** katı bedel yazılarak, kesin kabul tutanağa eklenir.

Ayrıca, bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanmaları için uygun bir süre kesin kabul heyetince tayin edilir. Bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için verilen süre, tutanağın işyerinde imzalanması tarihinden başlayacaktır.

Bu süre sonunda noksan ve kusurlu imalatların giderilmediğinin tespit edilmesi halinde, yapılmayan noksan ve kusurlu imalatlar için eksik ve kusurlar listesinde **3 (Üç)** katı olarak belirtilmiş olan bedelleri, YPTG’nden ve / veya YÜKLENİCİ’nin kesin teminatından kesilir. Ancak bu vb. kesintiler ASKİPTG olarak hesap edilemez.

Noksan ve kusurlu imalatların giderilmesi için verilen süre sonunda giderilmeyen noksan ve kusurlu imalatların giderilmesine yönelik işler İDARE tarafından yaptırılır. Kesinti tutarının YPTG’ni ve kesin teminatı da geçmesi halinde ise geri kalanı hükmen tahsil olunur.

İşin kesin kabule hazır olduğunu bildiren ve teknik heyet tarafından düzenlenmiş olan “Kesin Kabul Teklif Belgesi”ndeki işin kesin kabul tarihi, “Kesin Kabul İtibar Tarihi” olarak esas alınacak olup, bu tarih kesin kabul heyeti tarafından kesin kabul tutanağına yazılacaktır.

Kesin kabul heyetince yapılan incelemede, geçici kabulden tespit edilenlerin haricinde, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olur ise YPTG’nden veya YÜKLENİCİ’nin kesin teminatından uygun görülecek bir nefaset bedeli kesilmek şartı ile İDARE, işi bu hali ile de kabul edebilir. Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek bedel kesin kabul tutanağında belirtilecektir. YÜKLENİCİ bu işleme razı olmazsa, her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

Kesin kabul tutanağı, **3 (üç)** asıl nüsha olarak düzenlenecek, **2 (iki)** adedi İDARE’ye ve **1 (bir)** adedi de YÜKLENİCİ’de kalacaktır.

Kesin kabul tutanağı, İDARE’nin onay Makamınca onaylanmasından sonra yürürlüğe girecektir.

Farklı adalardaki yapılar iskan edilebilir seviyeye geldiğinde kısmi kabul yapılabilir.

**MADDE 31- KESİN HESAP:**

İşin kesin kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylanmasından, iş kapsamındaki tüm bağımsız bölümlerin satışlarının tamamlanmasından veya satılamayan bağımsız bölümlerin İDARE ile YÜKLENİCİ arasında paylaşılmasından ve tapu muamelelerinin tamamlanmasından sonra, YÜKLENİCİ tarafından kesin hesap dosyası **2 (İki)** nüsha olarak düzenlenecek ve İDARE tarafından onaylanacaktır.

Kesin hesap dosyasında aşağıdaki dokümanlar bulunacaktır.

* Kesin hesap yapılması ile ilgili Yüklenici yazısı fotokopisi,
* Kesin hesap raporu,
* Varsa kesin hesap ile ilgili Şirket Birimleri yazıları fotokopisi,
* Varsa bağımsız bölümlerin paylaşım protokolü fotokopisi,
* Geçici Kabul Tutanağı fotokopisi,
* Kesin Kabul Tutanağı fotokopisi,
* SGK İlişiksiz Belgesi fotokopisi,
* Vergi borcu yoktur yazısı fotokopisi,
* İlgili Yerel İdarelere teslim ve kabul tutanakları fotokopisi,
* Yüklenici Payı Ödemeler Tablosu,
* İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanakları kapakları fotokopisi,
* Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan) fotokopisi,
* Yapı (Temel) Ruhsatları fotokopisi,
* SGK İşyeri Bildirgesi fotokopisi,
* Yer Teslim Tutanağı fotokopisi,
* Sözleşme dosyasının, “Sözleşme Bölümü” ve varsa Ek Protokollerin fotokopisi,

**MADDE 32- BAKIM VE MUHAFAZA DÖNEMİ:**

YÜKLENİCİ, taahhüdündeki işlerin bakım ve muhafazasından kesin kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylanacağı tarihe kadar ve taahhüt konusu işler içinde yer alan, satılan bağımsız bölümler alıcılarına, donatı, teknik alt yapı ve alanlar ilgili kurum / kuruluşlara, peyzaj alanları kurulacak işletme şirketi, site yönetimi veya ilgili Belediye / Kurumlara bir tutanakla devredilinceye kadar sorumludur. Tutanaklar, İDARE’nin kendi personel kadrosundan görevlendirdiği kişinin veya teknik müşavirin imzası ile geçerli olacaktır. Her türlü sorumluluk YÜKLENİCİ’ye aittir.

Geçici kabul ve kesin kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar geçen süre zarfında, kabul esnasında fark edilemeyen ancak, bağımsız bölüm sakinleri tarafından kullanım esnasında ortaya çıkan hatalı ve eksik imalatlarla ilgili şikayetleri gidermek üzere, YÜKLENİCİ, kabul eksikliklerini tamamladığına dair yazıyla beraber, İDARE’nin belirlediği sayı ve nitelikteki teknik elemanların isim ve unvanlarını belirten bir yazılı taahhütnameyi idareye vermek ve bu elemanları bu süre boyunca işin başında bulundurmak zorundadır.

Yapılan kontrollerde, iş başında bulunmayan teknik elemanlar için İDARE görevlileri tarafından tutanak tanzim edilecek ve İDARE, bulunmayan her bir teknik eleman için günlük ***150,00 TL (YüzelliTürkLirası)***’lıkcezayı, YÜKLENİCİ’nin alacağından veya kesin teminatından kesecektir. Uygulanan bu ceza ASKİPTG olarak kabul edilemez.

**MADDE 33- SÜRE UZATIMI VERİLEBİLECEK HALLER VE ŞARTLARI:**

Sözleşmenin **5.** Maddesinde belirtilmiş olan sözleşme konusu işin süresi, aşağıda belirtilmiş olan zorlayıcı haller söz konusu ise zorlayıcı hallerin iş üzerindeki tesir derecesine göre uzatılabilir.

* YÜKLENİCİ’den kaynaklanmayan, İDARE’nin de kabul edebileceği gecikme sebepleri,
* Olağanüstü doğal afetlerden doğan hasar neticesinde işte gerileme olması,
* Kanuni grev vuku bulması,
* Genel veya kısmi seferberlik ilan edilmesi,
* Bulaşıcı ve salgın hastalık çıkması ve bu yüzden işçi çalıştırılamaması dolayısıyla işin önemli derecede aksaması,

Yukarıda belirtilen hallerin zorlayıcı sebep olarak kabul edilmesi ve süre uzatımı verilebilmesi için, zorlayıcı sebep olarak kabul edilecek durumun;

* YÜKLENİCİ’nin kusurundan kaynaklanmamış olması,
* İşlerin yerine getirilmesine engel teşkil edecek nitelikte olması,
* YÜKLENİCİ’nin, engelleri önlenmeye veya ortadan kaldırılmaya gücünün yetmemiş olması,
* Zorlayıcı sebebin meydana geldiği tarihten başlayarak en geç **10 (On)** gün içerisinde, ilgili İdare / İdareler tarafından da onaylanmış şekilde YÜKLENİCİ tarafından yazılı olarak İDARE’ye bildirilmesi,

Bu hususların takdiri ile süre uzatımı verilmesi yetkisi tamamen İDARE’ye aittir. YÜKLENİCİ’nin süre uzatımına hak kazanması, kendisine zarar ve tazminat gibi başkaca herhangi bir hak tanınmasına ve ASKİPGO ile ASKİPTG’nin değiştirilmesine yönelik bir talepte bulunması için sebep teşkil etmez.

Çalışılmayan kış süreleri, verilen iş süresinde göz önüne alınmış olup kışın sert ve yağışlı geçmesi gibi nedenlerle süre uzatımı verilmez. Süre uzatımında 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümlerine uyulur.

**MADDE 34- GENEL GECİKME SÜRESİ VE GECİKME CEZASI:**

Sözleşmenin **33.**maddesinde kabul edilen zorlayıcı haller dışında, YÜKLENİCİ’nin sözleşme konusu işleri, sözleşmenin **5.**maddesinde belirtilmiş olan süre içerisinde bitirememesi halinde, “Taahhüt Konusu İşlerinGenel Pursantaj Oranları”ile“İş Kalemleri Genel Pursantajı”kullanılarak, kalan her iş kaleminin “Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları”nda ve “İş Kalemleri Genel Pursantajı”ndayazılı kendi iş kalemine oranı hesaplanır.

Hesaplamalarda, her iş kalemi için “İmalatların Yapılması”pursantaj oranı dikkate alınacak olup, diğer pursantaj oranları dikkate alınmayacaktır.

Kalan her iş kalemine ayrı ayrı uygulanmak üzere her bir gecikme günü için hesaplanan bu oran ile tespit olunan tarihteki her iş kalemine düşen YPTG’nin çarpımının **% 0,05 (Onbindebeş)**’i oranında gecikme cezası YPTG’nden veya kesin teminatından kesilir. Gecikme cezası “ASKİPTG” olarak kabul edilemez.

Bu gecikme **30 (Otuz)** günü geçerse, İDARE, her gün için bu cezayı alarak **30 (Otuz)** gün daha beklemek ve bu süre sonunda da iş bitmediği takdirde, sözleşmeyi bozup YÜKLENİCİ’nin teminatı gelir kaydetmek veya cezalı sürenin devamına müsaade edip etmemek yetkisine sahiptir.

**MADDE 35- FİYAT, ÜCRET, VERGİ VE RESİMLERDEKİ ARTIŞLAR:**

YÜKLENİCİ, inşaatın maliyetine ve / veya bağımsız bölümlerin satışına tesir eden, vergi, resim, harç, fon, SGK primleri, malzeme, taşıma ve işçi ücretleri vb. giderlerinin artması ve yeni vergi vb. giderler nedeniyle İDARE’den, sözleşme şartlarında değişiklik, süre uzatımı vb. herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunamaz.

**MADDE 36- YÜKLENİCİ’ NİN GENEL SORUMLULUKLARI:**

YÜKLENİCİ, sözleşme konusu işlerin gerçekleşmesi sırasında, bu sözleşme ve eklerinde maddeler halinde belirtilmiş olan hususlar ile birlikte, aşağıda belirtilmiş olan iş ve işlemler ile ilgili sorumluluklarını yerine getirecektir.

|  |  |
| --- | --- |
| 1- | YÜKLENİCİ, bağımsız bölüm satışlarının yetersiz olduğunu öne sürerek işi yavaşlatamaz ve durduramaz. İşe, kendi mali kaynakları ile devam etmek zorundadır. |
| 2- | YÜKLENİCİ, taşınmaz satışı karşılığı olarak İDARE’ye taahhüt ettiği ASKİPTG’ni sağlamak ve / veya “Güncellenmiş ASKİPTG Ödeme Planı” doğrultusunda ödemekle yükümlüdür. |
| 3- | Gerekli her türlü kroki, plan, proje, rapor vb. evrak ve dokümanın hazırlanması,ilgili Makam ve Merciler nezdinde her türlü onay, tasdik, ruhsat ve müsaade alınması iş ve işlemleri, İDARE’nin onayı alınarak YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır. |
| 4- | Satışı söz konusu olmayan trafo vb. yapıların inşaat işleri de bağımsız bölümlerin inşaat işleri ile aynı sürede tamamlanacak, İDARE veya İDARE’nin göstereceği kurum veya kuruluşlara devir ve teslimi İDARE’nin onayı ile YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır. |
| 5- | YÜKLENİCİ, iş programına göre her ay gerçekleştirdiği iş ilerleme raporlarını İDARE’ye verecektir. |
| 6- | YÜKLENİCİ, üstlenmiş olduğu işi, sorumlu bir meslek adamı olarak sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yapmak zorundadır.Sözleşme konusu inşaat işlerinin Resmi Makamlar nezdindeki tüm Fenni Sorumluluğu (TUS, vb.) ve giderleri YÜKLENİCİ’ye aittir. |
| 7- | Gerek bu işin ihalesi ile ilgili, gerekse bu sözleşme konusundan doğan ve sözleşmenin imzalanmasından kesin kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylanmasına kadar geçen süre içerisindeki, sözleşmenin düzenlenmesi, uygulanması, yürütülmesi, hizmete girmesi, kabulünün yapılması vb. ile ilgili;   * Toprak döküm yerleri bedel ve harçları, * ÇED raporu, zemin etüt raporu, uygulama projeleri vb. her türlü hizmet karşılığı giderler, * Noter masrafları, * SGK primleri, * Sözleşme konusu işin tamamlanması için gerekli çevre temizlik vergileri, ek çevre temizlik vergileri, kat irtifakı için plan proje suret harçları, tapu devir harçları, ifraz, tevhid, trampa, irtifak, taksim, tashih harçları, cins tashih harçları, yapı kullanım harçları, 2 nolu beyanname harçları, ilgili idarelere ödenecek katılım bedel ve harçları, * Sözleşmenin Noterce tasdik tarihinden sonra yeniden konacak vergi, resim ve harçlar, * Katılım payları (yol, kanal, su, doğalgaz, Telekom vb.), ilgili kurum ve kuruluşlara verilecek olan teknik altyapı yapım teminatı bedelleri, * Sözleşme ve eklerinde belirtilmediği halde sözleşme konusu işler ile ilgili olarak, ilgili İdarelere ödenmesi gereken diğer her türlü vergi, resim ve harçlar, * Sözleşme ve eklerinde belirtilmediği halde sözleşme konusu işler ile ilgili diğer her türlü masraflar, * YÜKLENİCİ tarafından karşılanacak olup, sözleşme konusu iş ile ilgili olarak her ne ad altında olursa olsun hiç bir gider İDARE’ce karşılanmayacaktır. |
| 8- | * Sözleşme kapsamında yapılacak tüm işler ile ilgili olarak, ilgili İdareler ile yapılacak yazışmalar İDARE tarafından yapılacak olup, YÜKLENİCİ bu yazışmaları takip etmekle yükümlüdür. |
| 9- | YÜKLENİCİ, bu sözleşme kapsamında yükümlülüğünde bulunan proje, inşaat yapım ve satışı işlerini gerçekleştirmesi için, gereken her türlü kadro ve teçhizatları iş yerinde bulunduracaktır. |
| 10- | İnşaat sırasında mevcut tesislerde (yol, köprü, altyapı vb.) meydana gelebilecek hasardan YÜKLENİCİ sorumlu olacaktır. |
| 11- | Geçici Yönetiminin kurulup faaliyete geçmesi ve Site Yönetimi ortak giderlerinin oluşmasına rağmen YÜKLENİCİ’ den kaynaklanan nedenlerden dolayı bağımsız bölümlerin teslimleri gecikirse teslimine kadar geçen süre boyunca Site Yönetimi ortak gider katılım payları YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. |
| 12- | İDARE’in kabulünün yanı sıra, TELEFON, İNTERNET, GASKİ, TEDAŞ, GAZDAŞ vb. gibi diğer ilgili Kurum ve Kuruluşlarca yapılması gereken kabul işlemlerinin de yaptırılması ve bununla ilgili her türlü masraflar YÜKLENİCİ’ ye aittir. |
| 13- | Bağımsız bölüm sahiplerinin bireysel elektrik, su ve benzeri hususlarda gereken abonelik işlemleri ve bununla ilgili evrak takipleri YÜKLENİCİ tarafından bedelsiz olarak hazır hale getirilecektir. |
| 14- | YÜKLENİCİ, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, kesin kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren **15 (Onbeş)** yıl süreyle sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre YÜKLENİCİ’ ye ikmal ve tazmin ettirilir. |

**MADDE 37- DEVİR VE TEMLİK:**

YÜKLENİCİ, bu sözleşmede öngörülen her türlü hak ve menfaatlerini İDARE’ nin yazılı izni olmadan üçüncü kişilere kısmen veya tamamen devir ve temlik edemez.

**MADDE 38- SÖZLEŞME’ DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI:**

Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerdeki hükümlerde değişiklik yapılması veya yeni bir hüküm eklenmesi gerektiği takdirde, tarafların karşılıklı mutabakatı ile “Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni)” düzenlenmesi suretiyle değişiklik yapılabilir.

**MADDE 39- ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1- | Sözleşmede gün olarak belirtilen tüm süreler aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça takvim günü olarak değerlendirilecektir. |
| 2- | Sözleşme ve eklerindeki hükümler gereğince, YÜKLENİCİ’ ye uygulanacak cezalar, cezalara ilave edilecek faiz tutarları ve tamamının veya bir kısmının gelir kaydedilmesi halinde kesin teminat tutarı, ASKİPTG olarak kabul edilemez. |
| 3- | Sözleşme ve eklerindeki hükümler gereğince, YÜKLENİCİ’ye uygulanacak cezalar ile cezalara ilave edilecek faiz tutarları, şayet YPTG’nden veya YÜKLENİCİ’nin kesin teminatından tahsil edilemez ise hükmen tahsil edilir. |
| 4- | İstekli’nin iş ortaklığı olması halinde, pilot ortak sözleşmenin yürütülmesi hususunda tek başına tam yetkili ve yükümlüdür. İş ortaklığı ortaklarından pilot ortak dâhil herhangi birinin veya birkaçının ortaklıktan çıkması durumunda, iş ortaklığının yeni ortaklık yapısının bu Teklif Alma Şartnamesi’nde belirtilen şartları taşıması ve İDARE’nin onayının alınması kaydıyla yeni pilot firma işi devam ettirmek ve bitirmekle yükümlüdür. |

**MADDE 40- HÜKÜMLER ARASINDA ÇELİŞME:**

Sözleşmenin Yorumu: idari Şartname ilebu sözleşmenin **3.** Maddesinde belirtildiği gibi, sözleşme konusu inşaat yapım ve satışı işleri için, İDARE’nin hiçbir masraf, gider, ücret, vergi, harç vb. gibi maddi bir bedel ödemeyeceği, İDARE’nin, sözleşmeye konu taşınmazların satışı karşılığı olan bedeli tahsil edeceği, YÜKLENİCİ'nin tüm bu hususları bilerek, sözleşme konusu inşaat yapım ve satışı işlerinin her türlü sorumluluğunu üstlenerek sözleşmeye taraf olduğu, öncelikli ve asgari olarak baz alınır ve sözleşmenin yorumu buna göre yapılır.

Sözleşme ve eklerindeki hükümler arasında çelişme olması halinde, İDARE’nin lehine olan hükümler geçerlidir. Lehe olan hükmü İDARE belirler.

**MADDE 41-** **SÖZLEŞME’NİN BOZULMASI (FESİH) VE TASFİYE DURUMLARI:**

Sözleşmenin feshine ilişkin olarak, bu sözleşmenin diğer maddelerinde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, sözleşme yapıldıktan sonra YÜKLENİCİ’nin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, İDARE’nin Noter aracılığı ile göndereceği bir uyarı yazısı ile ve nedenleri açıkça belirtilerek gereğinin yapılması için kendisine belirli bir süre verilir. Bu süre, ivedi durumlar dışında, uyarı yazısının YÜKLENİCİ’ye tebliği tarihinden başlamak üzere **10 (On)** günden aşağı olamaz. Verilen bu süre, sözleşme süresini etkilemeyeceği gibi gecikme cezasının uygulanmasını da engelleyemez.

Bu süre içinde YÜKLENİCİ uyarı yazısındaki talimata uymazsa ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın İDARE, sözleşmeyi bozmak hak ve yetkisine sahip olur.

Sözleşmenin bozulması halinde YÜKLENİCİ’nin tüm hak ve alacakları İDARE’ce bloke edilir ve kesin teminatı İDARE'ye gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat YÜKLENİCİ'nin borcuna mahsup edilemez.

Bozulan sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre yapılır ve böylece YÜKLENİCİ'nin İDARE ile ilişkisi kesilmiş olur. Bunun için de sözleşmenin bozulması tarihinde işlerin mevcut durumu, YÜKLENİCİ tarafından onaylı proje ve mahal listelerine uygun olarak yapılan taahhüt konusu üstyapı ile altyapı ve çevre düzenleme işlerinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi, İDARE tarafından görevlendirilen Tespit Komisyonu marifetiyle, YÜKLENİCİ veya vekili ile birlikte yapılacak tespitlere dayanarak işin sonunda değerlendirilmek üzere tespit edilir ve bu tespitler doğrultusunda “Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı” tanzim edilir.

YÜKLENİCİ veya vekilinin, İDARE tarafından bildirilen tespit çalışmalarına katılmaması halinde bu husus “ Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı”nda belirtilir. YÜKLENİCİ, bu durumda İDARE tarafından yapılan tespitlere itirazda bulunamayacağını ve İDARE tarafından yapılacak tespitleri aynen kabul etmiş sayılacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Hazırlanan “Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı”, düzenlendiği tarihten itibaren **10 (On)** gün içinde Noter marifetiyle YÜKLENİCİ’ye gönderilir.

Daha sonra, iş kapsamında bulunan taahhüt konusu konut, ticaret vb. üstyapı işlerinin, yapı ruhsatlarında yazılı yapı sınıflarının (İlgili Bakanlık) yapı ruhsatı tarihindeki m² birim fiyatları ile yapı ruhsatlarında yazılı inşaat alanları çarpılarak, konut, ticaret vb. üstyapı işlerinin her birinin ayrı ayrı maliyeti ve bağlı olarak da üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti hesap edilir.

Sözleşme eki **“**Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri**”**ndeki **“**Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları**”** listesinde yazılı olan **“**Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri**”** genel pursantaj oranının, **“**Üstyapı İşleri**”** genel pursantaj oranına olan oranı hesap edilmek suretiyle de, **“**Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri**”**nin, **“**Üstyapı İşleri**”**nin yüzde kaç oranına tekabül ettiği hesap edilir. Hesap edilen bu oran ile üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti çarpılarak **“**Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri**”**nin toplam maliyeti hesap edilir.

Konut, ticaret vb. üstyapı işlerinin her biri için ayrı ayrı hesap edilen maliyeti ile Tespit Komisyonu tarafından tespit edilen konut, ticaret vb. üstyapı işinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi çarpılarak, yapılan konut, ticaret vb. üstyapı işine ait maliyet ve bağlı olarak da yapılan üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti hesap edilir.

Altyapı ve çevre düzenleme işlerinin hesap edilen toplam maliyeti ile de Tespit Komisyonu tarafından tespit edilen altyapı ve çevre düzenleme işlerinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi çarpılarak, yapılan altyapı ve çevre düzenleme işlerinin toplam maliyeti hesap edilir.

Yapılan üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti ile yapılan altyapı ve çevre düzenleme işlerinin toplam maliyetinin toplamı, taahhüt konusu üstyapı ve altyapı işlerinin yapılan kısımlarına ait toplam maliyettir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde YÜKLENİCİ, İDARE'nin iznini almaksızın iş yerindeki tesislerin ve bunlarla ilgili tesisatın hiçbirini bozup yerinden kaldırmak ve işyerinde bulunan ihzarat ve diğer malzeme, araç ve makinelerinden herhangi birini başka yere götürmek veya herhangi bir şekilde başkasına devretmek veyahut işyerinde değişiklik yapmak hakkına sahip değildir. YÜKLENİCİ’nin bu hususlarda herhangi bir fiilini önlemek için İDARE, gerekli gördüğü takdirde işyerine el koyarak YÜKLENİCİ’nin teşkilatını işbaşından uzaklaştırabilir.

İDARE dilerse, Şantiye tesislerini, satış ofisini ve ihzarat malzemelerini güncel değerlerini tespit ettirerek, tespit edilen bedelin **%10 (Yüzdeon)** eksiği ile satın alabilir. Bu değer YÜKLENİCİ’ye nakit olarak ödenmeyecek olup, iş sonunda yapılacak fesih hesaplarında değerlendirilecektir. Bu bedelin tespiti için yapılacak her türlü harcamalar YÜKLENİCİ hesabına borç kaydedilecektir.

İDARE şayet, Şantiye tesisleri ile satış ofisini satın almaz ise bunlar “Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı”nda tespit edilecek fiziki gerçekleşme seviyesine dahil edilmez.

Ayrıca sözleşme konusu işte kullanılmak üzere şantiye sahasında depolanan malzemelerin marka, model, tip ve miktarları tespit edilerek Hâlihazır Durum Tespit Tutanağında belirtilir. Şantiye sahasında bulunan ancak sözleşme konusu işte kullanılmayacak olan malzemeler ise tutanakla YÜKLENİCİ veya vekiline teslim edilir.

YÜKLENİCİ bu malzemeleri İDARE’ce belirlenecek sürede teslim almadığı takdirde İDARE’ce ödenecek her türlü kira, hamaliye, nakliye, depo vb. giderleri, İDARE’nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine **1 (Bir)** puan ilavesi ile birlikte Şirkete ödemek zorunda olacağı gibi teslim almadığı malzemelerden dolayı herhangi bir hak ve alacak talebinde de bulunamaz.

İDARE bozma işleminden sonra işi dilediği usulde ihale etmekte serbesttir. Geri kalan işlerin başka bir YÜKLENİCİ’ ye ihalesinden dolayı, YÜKLENİCİ hiçbir hak iddiasında bulunamaz.

YÜKLENİCİ ile İDARE’nin Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıklı anlaşması durumunda sözleşme tasfiye edilir. Tasfiye halinde işin YÜKLENİCİ tarafından yapılmış kısımları için, tasfiye onay tarihi geçici kabul tarihi sayılmak üzere, geçici kabul, teminat süresi ve bu süredeki bakım sorumluluğu, kesin kabul ve teminatın geri verilmesi hakkında sözleşmesinde bulunan hükümlerde normal şekilde bitirilmiş işlerde olduğu gibi aynen uygulanır. Ancak işin yapılmış kısmının son İİDTT’ndaki miktarına göre hesaplanacak kesin teminat miktarından fazlası, tasfiye protokolünün imzasından sonra YÜKLENİCİ’ye geri verilir. Teminatın iadesi de “Kesin Teminat ve İadesi” maddesine göre yapılır.

Tasfiye edilmiş işin, kendi teminat süresi içinde veya daha sonra ortaya çıkabilecek kusur ve hataları İDARE'ce görevlendirilecek bir komisyon tarafından, İDARE’ce yapılacak tebligat üzerine hazır bulunması halinde YÜKLENİCİ veya vekili ile birlikte tespit edilir. YÜKLENİCİ’nin veya vekilinin hazır bulunmaması halinde ise İDARE’ce tek taraflı olarak tespit edilir. Bu duruma YÜKLENİCİ herhangi bir hak iddia edemez.

Sözleşmenin tasfiyesi halinde, YÜKLENİCİ'nin tesis, araç ve makineleri İDARE'ce satın alınmak istendiği takdirde YÜKLENİCİ'nin buna razı olması şartı aranır.

İşi feshedilen YÜKLENİCİ, İDARE ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

**MADDE 42- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM ŞEKLİ VE YERİ:**

Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerin uygulanmasından doğabilecek her türlü ihtilafların çözümünde, Gaziantep Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

**MADDE 43- ŞANTİYEDE BULUNACAK TEKNİK TANITIM LEVHASI VE DİĞER TANITIM GEREÇLERİ:**

* YÜKLENİCİ, yer teslimi tarihinden başlayarak en geç **20 (Yirmi)** gün içerisinde inşaatın yapılacağı sahada İDARE’ce gösterilecek yere, İDARE’nin belirlediği özelliklerde **1 (Bir)** adet teknik tanıtım levhasını tesis edecektir.

Belirtilen bu süre içerisinde teknik tanıtım levhası tesis edilmez ise İDARE, günlük ***150,00 TL (YüzelliTürkLirası)*** gecikmecezasını, ilk İİDTT’nda YÜKLENİCİ’nin alacağından düşecektir. Şayet bu gecikme **20 (Yirmi)** günü geçerse, İDARE, teknik tanıtım levhasının tesisi ile ilgili iş ve işlemeleri yaparak, İDARE’nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte bedelini ve teknik tanıtım levhasının konulduğu güne kadarki gecikme cezasını, ilk İİDTT’nda YÜKLENİCİ’nin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası ASKİPTG olarak kabul edilemez.

* YÜKLENİCİ, inşaat sahasında İDARE’ce belirlenecek binaların cephesi ve / veya cephelerine, istinat duvarlarına vb. yerlere, İDARE tarafından belirlenecek özellik ve şartlarda İDARE’nin adı, logosu ve işin yapım yılı yazılı tabelaları ve inşaat sahasında İDARE’ce belirlenecek bina cephesi vb. yerlere de **led aydınlatma, neon yazı, baskı logo ve levhaları,** İDARE tarafından uygulamaların yapılacağı yerlerin belirlenmesinden başlayarak en geç **30 (Otuz)** gün içerisinde monte edecektir.

Belirtilen bu süre içerisinde montaj işleri yapılmaz ise İDARE, yukarıda belirtilen her bir montaj işi için ayrı ayrı günlük ***300,00 TL (ÜçyüzTürkLirası)*** gecikmecezasını, ilk İİDTT’nda YÜKLENİCİ’nin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası ASKİPTG olarak kabul edilemez.

Tanıtım levhası ve diğer tanıtım gereçleri ile ilgili taslak çalışmalar ve provalar, imalat ve montaj işleri yapılmadan önce İDARE’nin görüşüne sunulacaktır.

**MADDE 44- SÖZLEŞME’ NİN EKLERİ:**

Bu sözleşme kapsamındaki işler için YÜKLENİCİ’nin hazırlayacağı ve İDARE’nin onaylayacağı bütün iş programları, tüm uygulama projeleri ve detayları ile benzerlerinin yanı sıra aşağıdaki belgeler sözleşmenin ekleridir.

* Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri,
* YÜKLENİCİ’nin teklifi,
* *Varsa, sözleşme konusu işin yapımı sırasında İDARE ile YÜKLENİCİ arasında imzalanmış olan Sözleşmeye Ek Protokoller (Mutabakat Metni),*
* Sözleşmenin **11.**Maddesinde belirtilmiş olan Şartnameler ve Yönetmelikler (Bu Şartnameler ve Yönetmelikler, sözleşmenin ekinde olmasa dahi sözleşmenin eki sayılacaktır.),
* Teknik Şartname,
* Vaziyet planı ve İhale Sınırı
* İmar planı ve Plan Notları
* İdari Şartname,

**MADDE 45- YÜRÜRLÜK:**

Bu sözleşme, **45** maddeden ibaret olup, taraflarca tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra ***……/….../ ………*** tarihinde imza altına alınarak, **2 (iki)**asılnüsha olarak düzenlenmiş ve imzalandığı tarihte yürürlüğe girmiştir.

|  |  |
| --- | --- |
| **YÜKLENİCİ** | **İDARE**  **GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ** |