

SÖZLEŞME TASARISI

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI İŞİNE AİT

SÖZLEŞME TASARISI

MADDE 1- SÖZLEŞME TARAFLARI:

Refahiye Belediyesi adına hareket eden Refahiye Belediye Başkanı **Çakmak PAÇACI** ile diğer tarafta Müteahhit (Yüklenici) arasındaki aşağıdaki şartlarla iş bu 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesine göre kat karşılığı yapım işi sözleşmesi Erzincan Belediye Encümeninin/...../2022 ve Sayılı ihale kararı doğrultusunda taraflar arasında akdedilmiştir.

MADDE 2 - TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER:

2.1. İdarenin

- a) Adı : **REFAHİYE BELEDİYESİ**
b) Adresi : **Camişerif Mahallesi, Saadettin Karaman Sok. No: 13 A Refahiye/Erzincan**
c) Telefon numarası : **(446) 6112016**
d) Elektronik posta adresi: **refahiyebelediyesi@gmail.com**

2.2. Yüklenicinin

- a) Adı, Soyadı/Ticaret unvanı :
b) T.C. Kimlik No :
c) Vergi Kimlik No :
ç) Yüklenicinin tebligata esas adresi:
d) Telefon numarası :
e) Bildirime esas faks numarası :
f) Bildirime esas elektronik posta adresi:

2.3. Her iki taraf, 2.1. ve 2.2. maddelerinde belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ, ilgili tarafa yapılmış sayılır. Yüklenicinin ortak girişim olması durumunda, pilot ortak veya koordinatör ortağa yapılan tebligatlar ortak girişimi oluşturan bütün ortaklara yapılmış sayılır.

2.4. Taraflar, yazılı tebligatı daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla, kurye, faks veya elektronik posta gibi diğer yollarla da bildirim yapabilirler.



MADDE 3- İŞİN KONUSU VE YERİ:

Erzincan İli, Refahiye İlçesi **Kemaliye Mahallesi** 28 ada 6 parsel nolu **778,32 m2** lik arsa üzerinde yaptırılacak olan toplam bir blok olmak üzere, bodrum + zemin + 1.kat + 2.kat + 3.kat'tan oluşan toplam da 2984,00 m2 lik brüt inşaat alanına sahip betonarme konut ve işyeri inşaatı sözleşme kapsamındaki diğer mevzuata göre aşağıdaki esaslar çerçevesinde yaptırılması işidir.

MADDE 4- SÖZLEŞME BEDELİ VE DETAYLARI:

Sözleşme Bedeli : Muhammen bedel **24-25 ve 26 numaralı Dükkan ve 13-14-15-16-17-18 numaralı Daire bedeli olan 3.800.000,00 TL + 18.200,00 TL + İstekli tarafından ihalede verilen nakit bedel = TL (yazı ile)**

Vaziyet planına göre idare ve istekli arasındaki paylaşım aşağıdaki şekilde olacaktır.

İdare : Dükkan(24-25-26)ve ekli depolar ile Daire (13-14-15-16-17-18)

İstekli: Dükkan (19-20-21-22-23) ve ekli depolar ile Daire (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12)

İstekli tarafından teklif edilen nakit bedel TL olup, bu bedel sözleşme imzalanmasına müteakip **10 (on) takvim günü** içerisinde Belediye hesabına nakit olarak yatırılacaktır. Bu süre içerisinde yatırılmadığı takdirde hiçbir yazışmaya, protesto çekmeye gerek kalmaksızın ihale fesih edilip ihale teminatı gelir kaydedilecektir.

MADDE 5- KESİN TEMİNAT:

Muhammen bedel ve ihalede nakit olarak teklif edilen bedelin toplamalarının yüzde altısı **% 6'sı** oranında kesin teminat alınır.

Yüklenici -TL (yazı ve rakamla) lik kesin teminat vermiştir.

Yüklenici isterse teminat olarak kabul edilecek kıymetler üzerinde kesin teminatta verebilir. Her ne suretle olursa olsun Belediyece alınan teminatlar haciz edilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

MADDE 6- İŞE BAŞLAMA VE İŞİ BİTİRME

28 Ada 6 parselde yer alan ihale konusu inşaatın, onaylı projelerine göre yapım işidir.

- a-**Yüklenici yer tesliminin yapıldığı günü takiben 10 (on) takvim günü içerisinde bir iş takvimi hazırlayıp idareye teslim edecek ve idarenin onayını alacaktır.
- b-**Yüklenici teknik eleman bildirgesini yer tesliminden 10 (on) takvim günü içerisinde idareye teslim edecektir. Gecikilen her gün için 500(beşyüz) TL ceza alınacaktır.
- c-**Teslim edilen yapıların kesin kabulleri geçici kabulden en geç 6 (altı) ay içerisinde yapılacaktır.



d-İşin süresi, ruhsat tarihinden itibaren **365 takvim (havanın fen noktasında çalışılmayan dönemi hariç - 27 ekim- 5 Nisan)** günüdür. İşin süresi içerisinde bitirilememesi durumunda gecikilen her takvim günü için 1.000,00 (bin lira) TL. Gecikme cezası tahakkuk ettirilecektir.

e-İşin süresi, yapı bağımsız bölüm tablosuna göre idareye verilecek dairelerin tamamlanıp teslim edilmesini kapsar.

f- Yapı bağımsız bölüm tablosuna göre yükleniciye kalacak kısımlar ile ilgili süre kısıtlaması olmayıp, yükleniciye kalan kısımları yapıp yapmamakta serbesttir.

MADDE 7- SÜRE UZATIMI

Kanuna dayalı mücbir veya idareden kaynaklı sebeplerden dolayı, yükleniciye süre uzatımı verilebilir. Mücbir sebeplerle sürenin uzatılabilmesi için, yükleniciye atfı ve izafesi mümkün bir kusurun bulunmaması ve mücbir sebebin inşaatta gecikmeye etkin olduğunun saptanması ve mahiyetine göre bu mücbir sebepleri ortadan kaldırmaya yüklenicinin gücünün yetmemesi icap ettiği gibi idarenin sebep olduğu haller dışında, mücbir sebebin vuku bulduğu 10 (on) takvim günü içerisinde, yüklenicinin idareye yazılı olarak haber vermesi sureti ile yetkili makamlar tarafından usulüne uygun olarak tanzim edilmiş belgelerle mücbir sebebin oluştuğunu ispat etmesi gerekmektedir.

Yüklenici kanıtladığında, idare tarafından kendisine müracaat tarihini takiben 10 (on) iş günü içerisinde ek süre verip vermeyeceğini yazılı olarak bildirilir. Ek süre verilirse bu süre hiçbir zaman 120 (yüz yirmi) takvim gününü geçemez.

MADDE8: VERGİ, RESİM VE HARÇLARLA SÖZLEŞMEYE AİT DİĞER GİDERLER

İdare tarafından karşılanacaklar;

- Tapu Katılım payları (Bağımsız bölüm tablosuna göre idareye kalacak daireler için)

Yükleniciye tarafından karşılanacaklar;

- İnşaat ile ilgili uygulama projelerinin hazırlanması
- Kat irtifakı kurulması
- Yapı Denetim Ücretleri
- Kat mülkiyeti kurulması
- Tapu Katılım payları (Bağımsız bölüm tablosuna göre yükleniciye kalacak daireler için)
- Her türlü vergi, resim harçlar
- İnşaat Ruhsat Harcı (Yükleniciye ait Bağımsız Bölümler)
- Belediye Meclisi'nce kabul edilen tüm ücretler



- Sözleşme yapılması ile ilgili tüm masraflar
- İhale konusu işin tamamının ifasına kadar herhangi bir kurum, kuruluş veya kişilerce talep edilecek sair masrafların tümü
- Yapı Kullanma İzni (Yükleniciye ait Bağımsız Bölümler)
- Asansör, su, elektrik, kalorifer, kanal vb. tesisatların açılması, kullanma izinlerinin alınması gibi izinlerin alınması
- SGK ve işçilik giderleri (Binanın tamamına ait)
- Kat İrtifakı (Belediyeye kalacak kısımlar yapılır, yükleniciye ait kısımlar yapılmaz veya daha sonra yapılır ise yüklenici kendisine ait bağımsız bölümlerin kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerini yapacaktır.)

MADDE-9: PROJE HİZMETLERİ VE GİDERLERİ

İnşaatin genel ve bağımsız bölüm yüzölçümü değişmeyecek şekilde yalnız bağımsız bölümlerin iç kısımlarında İdare istediği taktirde projelerde değişiklik yapma hakkına sahiptir.

Yüklenicinin talebi doğrultusunda idarenin uygun görmesi halinde projelerde değişiklik yapılabilir. Yapılacak değişiklikler için proje revizyonları yüklenici tarafından yapılarak projeler idareye verilecektir.

Revizyon yapılan projeler İdare tarafından onaylandıktan sonra geçerli olacaktır. İdare tarafından onaylanmayan hiçbir proje uygulanmayacaktır.

Yükleniciye tarafından karşılanacaklar;

- Mimari Uygulama Projesi
- Betonarme Statik
- Mekanik Tesisat Projesi
- Elektrik Tesisat Projesi
- Çevre (peyzaj) Projesi
- Harita Projesi
- Isı yalıtım Projesi
- Doğalgaz Projesi
- Asansör Projesi
- Jeolojik ve jeoteknik etüt raporu

Betonarme statik uygulama projesi, İmar planına esas jeolojik etüt sonuçlarına göre hazırlanmış olup, parsel bazında yapılacak jeolojik etüt raporu sonuçları arasında fark olması durumunda betonarme statik uygulama projesi revizyonu İdare tarafından yapılacaktır. Yüklenici yapılacak revizyonu peşinen kabul etmek zorundadır.



MADDE 10- SİGORTA:

Çıkabilecek kazalarda ve bu kazaları sebep olacağı idari hukuki ve mali sorumluluklardan ve doğacak bütün zarar ve ziyandan yüklenici sorumludur.

MADDE 11- İŞÇİ VE İŞYERİ GÜVENLİĞİ VE SORUMLULUĞU:

Yüklenici ilgili mevzuatlar gereği iş yerinin ve çalıştıracağı tüm personelin güvenlik önlemlerini almak zorundadır.

İş yerinde olabilecek her türlü kaza ve sonuçlarından yüklenici sorumludur. İş yeri çevre koruma kuşaklamasını yapmak ilgisiz kişilerin iş yerine girmesini engellemek ve trafik güvenliğini sağlamakla yükümlüdür.

MADDE-12: MALİYET ARTIŞLARI

Yüklenici, ihale tarihinden sonra gerek iş süresi ve gerekse her hangi bir sebebe istinaden uzatılan süre içerisinde taahhüdün tamamen ifasına ve kesin kabule kadar, vergilerin artması, yeni vergi, resim ve harçlar konması, inşaat maliyetlerinin yükselmesi, nakliye ve işçi ücretlerinin artması vb. sebeplere istinaden her hangi bir munzam hak ve bedel talebinde bulunmayacaktır.

MADDE-13: İŞİN KONTROLÜ

İşin kontrolü yapı denetim firması elamanlarından başka, idare isterse; idare tarafından belirlenecek kontrol veya kontrolör heyeti tarafından yapılacaktır.

İdare tarafından görevlendirilecek ve isimleri ile unvanları yükleniciye bildirilecek olan teknik heyet, inşaatın uygulama proje ve detaylarına, iş takvimine uygunluğuna fen ve sanat kaidelerine ve teknik şartnamelerine uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol edecektir. Bu heyet tarafından uygun görülmeyen herhangi bir imalat ve husus yükleniciye yazılı olarak tebliğ edilecektir ve yüklenicide bu imalat ve hususu istenilen şekilde en geç 10 takvim günü içerisinde yapacaktır. Aksi takdirde inşaat teknik heyet tarafından durdurulacak istenilen imalat ve hususu yerine getirinceye kadar hiçbir imalata izin verilmeyecektir. Bu arada geçen süre işin süresinden sayılacaktır.

İş Yapı Denetim Yönetmeliğine tabi tutulacaktır.

MADDE 14- VERGİ VE FİYATLARIN DEĞİŞMESİ:

Yüklenici gerek esas taahhüdün süresi içinde gerekse mücbir sebeplerden dolayı uzatılan süre içinde “ **Taahhüdün tamamen ifasına kadar** “ vergilere zam yapılması veya yeni vergiler ve resimler konulması fiyatları yüklenmesi taşıma ve işçi ücretlerinin artması gibi sebeplere dayanarak ek bir talep veya süre uzatımı isteğinde bulunamaz.



MADDE 15- İŞ MİKTARINDAKİ ARTMA VEYA EKSİLME:

Sözleşmenin uygulanması sırasında sözleşmede ön görülen iş artışı veya eksilişi zorunlu hale gelirse kazanılan kısımlar için Belediye ile yeni bir protokol yapılacak kaybedilen kısımlar için mevcut teklif geçerli olacaktır.

Madde 16- KESİN KABUL VE KESİN TEMİNATIN GERİ VERİLMESİ

Geçici kabulün yapıldığı tarihten itibaren 6 (altı) ay sonra inşaatın kesin kabulü yapılacaktır. İnşaat taahhüdünün şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak bitirilmesinden, varsa yükleniciye tahakkuk ettirilmiş cezaların tahsilinden, kesin kabul işleminin idareye tasdikinden ve yüklenicinin S.G.K. ve Vergi Dairesi'nden ilişiksiz belgelerini alıp idareye ibraz etmesinden sonra kesin teminat iade edilecektir.

Geçici kabul yapılmış olsa bile kesin teminatın % 3 lük kısmı, kesin kabul yapılan kadar serbest bırakılmayacaktır.

MADDE 17- UYGUN VASIFTA OLMAYAN MALZEMELER:

Fenni vasıfları ve belli şartlara haiz olmayan malzeme iş yerinde ihzar edilemez Kontrolün bu husustaki raporuna 24 saat içinde itiraz edebilir. Bu itiraz kontrol Amirliğince incelenerek itiraz ret edilirse yüklenici uygun evsafa olmayan malzemelerini değiştirmek ve iş yerinden kaldırmakla mükelleftir. Yüklenicinin kullanacağı malzemeler T.S.E standartlarına haiz olacaktır. Yüklenici Belediyenin uygun görüşünü almadan ihzarat yapamaz.

MADDE-18: TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMEMESİ

Sözleşme yapıldıktan sonra yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü şartname veya sözleşme hükümlerine göre yerine getirmemesi veya inşaatı her ne safhada olursa olsun yarım bırakması. İdarenin 10 (on) takvim günü süreli ihtarına rağmen aynı durumun devam halinde idare tarafından mahkeme marifeti ile tespit yapıldıktan sonra ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmadan kesin teminat gelir kaydedilir. Sözleşme tek taraflı fesih edilerek yapmış olduğu tüm imalat ve ihzaratla; bilcümle işler idareye terk ve teberru etmiş sayılır. İdare işin tamamlanması için geriye kalan işi dilediği şekilde yaptırmaya ve ihale etmeye serbesttir.

Sözleşmenin feshi nedeniyle yüklenici idareden, ihale bedeli ve yaptığı imalatlar dahil olmak üzere hiçbir alacak talebinde bulunmayacağını, talep ve dava hakkından feragat ettiğini sözleşme ve ihale şartı olarak kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt eder.

Bu hükmü yüklenici peşinen kabul etmiş sayılır.



MADDE 19- DİĞER HÜKÜMLER:

19.1- Yüklenici; yangından korunmayla ilgili Belediye emir ve yasaklarına uyacaktır.

19.2- Yüklenici; ihaleye iştirakten evvel söz konusu işin yapılacağı yeri işin özelliklerini ve iş ile ilgili tüm genel ve özel şartları bilip vukuf peyda etmiş sayılacağından ihalede sonra vakti olabilecek itirazlar veya ilave hak ve talepler Belediye nezdinde geçersiz sayılacaktır.

19.3- Özel şartlar genel şartlardan evveldir.

19.4- Yaptırılacak olan inşaat, Teknik Şartnamelerde belirtilen şartlara uygun olarak yapmak zorundadır.

19.5 İdare tarafından sözleşmeye ek maddeler ilave edilebilir.

MADDE 20- İHTİLAFLARIN HALİ: Şartname ve sözleşmeden doğan ihtilaflar Türkçe metin geçerlidir. İhtilaflar halinde **Refahiye Mahkemeleri ve icra daireleri** yetkilidir.

MADDE 21 - YÜRÜRLÜK

Bu sözleşme taraflarca imzalandığı tarihte yürürlüğe girer.

MADDE 22- SÖZLEŞMENİN İMZALANMASI

Bu sözleşme **22 (yirmi iki)** maddeden ibaret olup, İdare ve Yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra/...../2022 tarihinde **1 (Bir)** nüsha olarak imza altına alınmıştır. Ayrıca İdare, Yüklenicinin talebi halinde sözleşmenin aslına uygun idarece onaylı suretini düzenleyip yükleniciye verecektir.

YÜKLENİCİ

İDARE
Çakmak PAÇACI
Belediye Başkanı

