



# GÜZELYURT BELEDİYESİ

## BELEDİYE MERKEZ BİNASI PROJESİ – 3. ETAP YAPIM İŞLERİ ÖZEL İDARİ ŞARTNAME



---

## İÇİNDEKİLER

1. İhale Konusu	3
2. Kontrol Heyeti (Kontrol)	3
3. Şantiye Şefi ve Teknik Personel	3
4. İhale Dokümanlarının Yükleniciye Teslimi	4
5. Gecikme Halinde Alınacak Cezalar	4
6. Malzeme ve İşçilik Yüzdeleri	5
7. Avans Verilmesi	5
8. İhzarat Ödemesi	5
9. Ödeme Şartları	5
10. İş Yerinin Yükleniciye Teslimi	6
11. Yüklenicinin Sorumlulukları	6
12. İş Sahasının Temizliği	7
13. Anlaşmazlıkların Çözüm Şekli	7
14. İş Programı	7
15. İlave İşler	8
16. Kabul İşlemleri	8
16.1 Geçici Kabul	8
16.2 Kati Kabul	9
17. Kesin (Kati) Teminat Süresi	10



## **1. İhale Konusu**

Belediye Merkez Binası Projesi – 3. Etap; hazırlanan projelerle birlikte Bayındırlık işlerinden sorumlu Bakanlığın hazırladığı “Yapı İşleri Genel Fenni Şartnamesi”, “Yapım İşleri Genel İdari Şartnamesi”, Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (KTMMOB) İnşaat Mühendisleri Odası Yapı İşleri Genel Teknik Şartnamesi, Mimarlar Odası Yapı İşleri Genel Teknik Şartnamesi, Elektrik Mühendisleri Odası Genel Teknik Şartnamesi, Makine Mühendisleri Odası Genel Teknik Şartnamesi, “Özel İdari Şartnamesi”, “Özel Teknik Şartnamesi”, “Mekanik Tesisat Şartnamesi” ve “Sözleşme”de belirtilen kurallar ve gereklilikler çerçevesinde 1. Sınıf işçilik ve 1. Sınıf malzeme kullanarak yapım işlerinin tamamlanması için konusunu oluşturur.

## **2. Kontrol Heyeti (Kontrol)**

Sözleşme ile bağlanan her türlü yapım işi, Güzelyurt Belediyesi Bayındırlık ve İmar İşleri Şubesi tarafından atanacak mimar(lar)ın ve/veya mühendis(ler)in kontrolü altında Yüklenici tarafından yürütülecektir.

## **3. Şantiye Şefi ve Teknik Personel**

Yüklenici, inşaatın yürütülmesinden sorumlu ve Kontrollüğün onaylayacağı bir şantiye şefi ile bir şantiye şef yardımcısını şantiye alanında görevlendirecek ve istihdam edecektir. İş saatleri içinde şantiye şefi ve/veya yardımcısının iş sahasında bulunması Yüklenici tarafından sağlanacaktır. Şantiye şefliğine işin konusuna, hacmine uygun olarak yedi mesleki yıl tecrübeye sahip KTMMOB’ne kayıtlı inşaat mühendisi ve/veya mimar görevlendirilecektir. Yüklenici, inşaat süresi boyunca şantiye şefine ek olarak, yapılan imalatlara uygun olacak şekilde, şantiyede bir mimar, bir inşaat mühendisi, bir makine mühendisi, bir elektrik mühendisi ve bir iç mimar istihdam etmek zorundadır. Yapım işinin boyutuna göre, şantiye şefine ek olarak, diğer meslek disiplinlerinin birisine, birden çoğuna ihtiyaç duyulabilir ve/veya hiç birine ihtiyaç duyulmayabilir. Takdir hakkı Kontrollüğe aittir.



Yüklenici, iş yerinde bulundurulması istenen teknik personelin (şantiye şefi ve yardımcısı) isimleri ile diplomalarını, meslek odası kayıt belgelerini Teknik Personel Bildirimi adı altında, yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren on takvim günü içerisinde Kontrollüğe yazılı olarak bir tablo şeklinde bildirmek ve eklerini bu tabloya eklemek zorundadır.

#### **4. İhale Dokümanlarının Yükleniciye Teslimi**

Belediye Merkez Binası Projesi - 3. Etap; projeleri ve özel teknik şartnamelerde belirtilen maddeler üzerinden, anahtar teslimi olmak üzere Yükleniciye ihale edilmiştir. Bu kapsamda, yapılacak işlerin uygulama projeleri, şartnameler ve diğer teknik belgeler sözleşmenin imzalanması sırasında sözleşme eki olarak imzalanır ve bir tam set olarak Yükleniciye verilir.

#### **5. Gecikme Halinde Alınacak Cezalar**

Yüklenici, yapım işinin anahtar teslim şekilde tamamlanmasından tamamen sorumludur. Yüklenici, yapım işinin sözleşmede belirtilen süre içerisinde, sözleşmeye uygun olarak taahhüdünü süresinde yerine getirmekten sorumludur. Force Majeure halleri dışında tespit edilen süre içerisinde sorumlulukların yerine getirilmemesi halinde, taahhüdü yerine getirmeyen taraf, her geçen gün için tazminat ödemekle yükümlüdür. Süresi içerisinde yerine getirilmeyip gecikmeli olarak yerine getirilen sorumluluklardan, Yükleniciye ödeme yapılırken, gecikmeden dolayı ödenmesi gereken tazminat ödenecek miktardan azaltılarak ödeme gerçekleştirilir. Ayrıca, kesin teminata da el konulabilir. Yapım işi süresinde bitirilmediği takdirde, gecikilen her takvim günü için 5,000 ₺ (beş bin Türk Lirası) gecikme cezası uygulanacaktır. Gecikme cezası Yükleniciye yapılan ödemelerden kesilir. Gecikmeden dolayı ödenmesi gereken tazminat, söz konusu yapım işi için Yükleniciye ödenecek miktardan eksiltilerek ödeme gerçekleştirilir. Bu cezanın ödemediği karşıl原因amaması halinde, Yükleniciden ayrıca tahsil etme ve/veya teminatına el koyma yetkisi vardır.



Yükleniciye, söz konusu işi süresinde bitirmemesi durumunda, Kontrollük tarafından işi tamamlaması için yazılı ihtarında sürenin bittiğinin bildirimini yapar. İhtarda, konu işin süresinin bittiğinin bildiriminin yapılmasına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, gecikme cezasını, İdare otuz takvim günü boyunca alma hakkına sahiptir. İdare, otuz takvim gününün sonunda herhangi bir ihbara gerek olmaksızın teminata el koyup gelir kaydetmeye, sözleşmeyi feshetmeye ve kalan işi Yüklenici adına yaptırıp yaptırmamakta serbest olmaya hakkı olacaktır. Konu işin tasfiyesi KKTC mevzuatında belirtilen hükümlere göre yapılır.

#### **6. Malzeme ve İşçilik Yüzdeleri**

Yapılacak işin %60'ı malzeme ve %40'ı işçilik olarak hesaplanmıştır.

#### **7. Avans Verilmesi**

Avans verilmeyecektir.

#### **8. İhzarat Ödemesi**

İhzarat ödemesi verilmeyecektir.

#### **9. Ödeme Şartları**

Ödeme raporları, Yüklenicinin yazılı talebi üzerine işin başlama tarihinden itibaren bir ay aralıkla Kontrollük tarafından tanzim edilir ve İdarenin tasvibinden sonra Yükleniciye ödenir.



## **10. İş Yerinin Yükleniciye Teslimi**

Sözleşmenin imzalanmasından sonra Yüklenicinin sözleşmede yazılı süreler içinde işe başlayabilmesi için, Kontrollük tarafından, söz konusu işin yapılacağı yer Yükleniciye kontrol edilerek teslim edilir ve bu hususta iki taraf arasında ortak bir tutanak düzenlenir.

## **11. Yüklenicinin Sorumlulukları**

Üstlenilen yapım ve hizmet işlerinin her türlü sorumluluğu, kesin kabul işlemlerinin Kontrollük ve İdarece onaylanması tarihine kadar, tümüyle Yükleniciye aittir. Bu nedenle Yüklenici, gerek malzemenin kötülüğünden ve gerekse yapım ve hizmet işlerinin kusur ve eksikliklerinden dolayı, Kontrollük tarafından gerekli görülecek bütün onarım ve düzeltmeleri, sürekli bakım işlerini kendi hesabına derhal yapmak zorundadır.

Yüklenici, işlerin yapımında kullanacağı her türlü malzeme için önceden numune ve Kontrollüğün uygun göreceği belgeleri sunarak onay alacaktır.

Yüklenici, işyerinde ihtiyaç duyacağı elektrik, su v.b. gibi ihtiyaçları tamamen kendisi sağlayacaktır.

Tüm malzeme ve işçilik Kontrollüğün uygun göreceği yerde teste tabi tutulabilecektir. Bu testlerin masrafları tamamen Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Onay amacı ile Kontrollüğe sunulan tüm malzemelerin maliyeti Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Kontrollüğün onayı olmadan hiçbir malzeme kullanılmayacaktır.

İdare ve/veya Kontrollük tarafından yetkili kılınmış bir kimse işyerlerine girebilecektir.

Herhangi bir iş kapatılmadan Kontrollüğün onayına sunulacaktır.



Kontrollüğün uygun görmediği herhangi bir iş sökülüp yeniden yapılacaktır ve bundan doğacak masraflar Yükleniciye ait olacak ve herhangi bir ek maliyet ve ek süre talep edemeyecektir.

Kontrollüğün yapmayı planladığı haftalık ve/veya aylık şantiye toplantılarına katılmak zorundadır.

## **12. İş Sahasının Temizliği**

Yüklenicinin işler devam ederken işyerini gereksiz tüm engellerden kurtaracak, fazla malzemeleri, döküntüleri işyerinden kaldırılıp temizleyecektir. Kaldırılacak moloz ve çöp gibi malzemelerin nereye döküleceği konusunda Kontrollüğün yönlendirmesine uyacaktır.

Kontrollük, işyerinin temizliği konusunda gerekli gördüğü zaman emir verebilecektir.

İş sonunda inşaat sahası temiz ve her türlü malzeme artıkları ve pisliklerden temizlenmiş olarak İdareye teslim edilecektir.

## **13. Anlaşmazlıkların Çözüm Şekli**

Taraflar arasında imzalanan sözleşmenin yorum ve icrasından doğacak anlaşmazlıklar, karşılıklı müzakereler ile halledilmeye çalışılacaktır. Giderilmeyen anlaşmazlıkların bütün uyuşmazlıklar halin olması durumunda ise KKTC Mahkemeleri yetkili olacak ve KKTC'nin tüm yasal mevzuatları anlaşmazlıkların çözümü esnasında geçerli olacaktır.

## **14. İş Programı**

Yüklenici, ayrıntılı iş programını, yer teslimini izleyen ilk on iki takvim günü içinde düzenleyip Kontrollüğe vermek zorundadır.



İdare, tarafından yaptırılacak işleri yapacak firma(lar)ın iş kalemleri de, Yüklenicinin hazırlayacağı iş programına dahil edilerek tüm tarafların imzası ile Kontrollük onayına sunulacaktır. Kontrollük tarafından onaylanan iş programının işleyişi ve koordinasyonundan Yüklenici sorumlu olacaktır. Yüklenici ve bu işleri yapacak firma(lar) uyum içinde ve koordineli çalışacaklarına dair noter onaylı beyanname vereceklerdir.

## **15. İlave İşler**

İlave işler yaptırılması halinde, konu ile ilgili Teknik Dairelerin bağlı bulunduğu Bakanlıklar tarafından yayınlanan inşaat türlerine göre metrekare birim fiyatları ve/veya imalat çeşidine göre birim fiyatları ve/veya inşaat birim fiyatlarına esas alınan işçilik ve gereç rayiç cetvelleri kullanılır. Yaptırılacak olan ilave işlerin maliyeti, keşif tarihindeki birim fiyatlar esas alınmak koşuluyla sözleşme değerinin %20 (yüzde yirmi)'si olarak hesaplanır. Sözleşme bedelinin %20 (yüzde yirmi)'si kadar artan veya azalan miktardaki işleri yaptırmaya, farkını ödemek ve/veya azaltmak kaydı ile sözleşme bedelinden tenzil etmeye Kontrollüğün yetkisi olacaktır.

Sözleşme bedeli haricinde artan veya azalan yapım işi yaptırılması gerekli olması halinde, Kontrollük ve Yüklenici, yapılan işlerin miktarı konusunda anlaşarak tespit edecektir. İki taraf arasında anlaşarak yapılacak artan veya azalan işler ile ilgili ödemelerde, Yüklenicinin ihalede kullandığı “Kırım Oranı Katsayısı” dikkate alınacaktır. Yapılacak artan veya azalan iş keşif özetlerinde belirtilen toplam bedel, kırım katsayısı ile çarpılarak Yükleniciye ödeme yapılacaktır.

## **16. Kabul İşlemleri**

### **16.1 Geçici Kabul**

Taahhüt edilen işin, sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlandığını Yüklenici Kontrollüğe geçici kabulün yapılması için yazılı olarak zamanında başvuruda bulunur. Taahhüt edilen iş, sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlandığında, Yüklenici Kontrollüğe geçici kabulün yapılması için yazılı olarak zamanında başvurmazsa,



Yükleniciye İdare tarafından gecikilen her takvim günü için “Gecikme Halinde Alınacak Cezalar” bölümünde belirtilen gecikme cezası uygulanır.

İşin taahhüt edilen günden önce bitirilmesi halinde, Kontrollük geçici kabul işlemini uygular. Teminat süresi bu suretle geçici kabulün yapıldığı tarihten itibaren başlar.

Taahhüt edilen işin kusurlu ve eksik kısımlarının bedelleri toplamının işin sözleşme bedelinin %5 (yüzde beş)’inden fazla olmaması ve bu oranı geçmeyen kusur ve eksiklikler, aynı zamanda işin İdare’ye teslimine ve kullanılmasına ve/veya işletilmesine engel olmayacak ve herhangi bir tehlikeye meydan vermeyecek nitelikte olması koşullarına uymayan durumlarda kesinlikle geçici kabul yapılmaz.

Teminat süresinin ve kati kabul tarihinin belirlenmesine esas oluşturacak olan geçici kabul tarihi, yapım işinin geçici kabule hazır halde tamamlandığı tarih olup, bu tarihi, Geçici Kabul heyeti tespit ederek geçici kabul tutanağına geçirir. Kabul tutanaklarına yapım işinin bir fiil bittiği tarih kaydedilir ve bu tarih geçici kabul tarihi olur.

İdare, geçici kabul muamelesini müteakip yapılacak ödemeden kati kabul yapılmıncaya kadar kesin teminat mektubunu Yükleniciden alacaktır.

## **16.2 Kati Kabul**

Kati kabul süresi geçici kabul tarihinden itibaren 1 (bir) yıldır.

Kati kabul zamanı gelince, kesin teminat süresi sonunda, Yüklenici İdareye yazılı talebi üzerine İdare tarafından oluşturulacak Kati Kabul Heyeti inşaatı tetkik eder.

Geçici ve kesin kabuller arasında, Yüklenici tarafından yapılması gereken, sürekli bakım niteliğindeki işlerin sözleşme uyarınca yapılıp yapılmadığı Kati Kabul Heyeti tarafından incelenerek tespit olunur. Devamlı bakım hususunda Yüklenicinin herhangi bir yükümlülüğü yoksa Kati Kabul Heyeti, geçici kabul sırasında iyi durumda ve kabule elverişli olduğu tespit edilmiş olan işlerde teminat süresince kullanılma sonucunda meydana gelen normal aşınma ve eksilmeden doğan durumlar haricinde, işin fen ve sanat kurallarına uygun yapılmamasından kaynaklanabilecek herhangi bir bozukluğun veya geçici kabulden sonra ortaya çıkan bir kusurun olup olmadığını



inceler. Teminat süresi içinde Yüklenicinin, bütün yükümlülüklerini yerine getirmiş olduğu ve kendisine yüklenebilecek kesin kabulü engelleyecek bir kusur ve eksiklik görülmediği takdirde kesin kabul tutanağı düzenlenir.

Eğer bu süre içinde, sorumluluğu Yüklenicinin atfedilmeyecek bir kusur veya eksiklik tespit edilmişse bu da tutanakta ayrıca belirtilir. İşin kesin kabulüne engel herhangi bir durum görüldüğü takdirde, kabulü engelleyen kusur ve eksikler Kati Kabul Heyeti tarafından bir tutanakla tespit edilir ve kesin kabul işlemi yapılmaksızın kusur ve eksiklerin giderilmesi için bir süre belirlenerek durum İdareye bildirilir. Kontrollük bu kusur ve eksiklerin tutanakta belirlenen süre içerisinde giderilmesi hususunu Yükleniciye tebliğ eder. Kusur ve eksiklerin Yüklenici tarafından giderildiği Kontrollük tarafından tespit edildiğinde kabul işlemi sonuçlandırılır.

## **17. Kesin (Kati) Teminat Süresi**

1. Kesin teminat mektubu ihale sözleşme değerinin % 10 (yüzde on)'u kadardır. Ancak, 500,000 ₺ (beş yüz bin Türk Lirası) üzerindeki sözleşme bedelinde bu miktar üzeri için %5 (yüzde beş) olarak hesaplanır.
2. Yüklenici işlerin, teminat süresi içindeki bakımını yapmak ve tümünü iyi bir şekilde korumak ve çıkabilecek kusur ve aksaklıkları gidermek zorundadır.
3. Kullanma ve işletme sonucu olmaksızın ortaya çıkan kusur ve aksaklıkların giderilmesi ve teminat süresince işlerin bakım giderleri Yükleniciye aittir. Bitirilmiş yapıların İdare tarafından kullanılma ve işletilmesinden kaynaklanan veya Yüklenicinin kusurları dışındaki hallerin gerektiği onarımlar bakım yükümlülüğünün dışındadır.
4. Kesin (Kati) teminat mektubu süresiz olarak düzenlenecektir.
5. Kati kabul yapıldıktan, kati kabulün eksiksiz tamamlanmasını müteakip, sözleşmeden doğan yükümlülükler tümüyle yerine getirildikten sonra kesin (kati) teminat mektubu Yükleniciye iade edilecektir.